



COMUNE DI CANDIANA

REGIONE VENETO - PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma, 40 - 35020 Candiana (PD) - C.F.: 80009110281 - P. IVA: 01039100282

www.comune.candiana.pd.it - protocollo@comune.candiana.pd.it - protocollo.comune.candiana.pd@pecveneto.it

C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 9 del 10-07-2023

Oggetto: PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI. PRESENTAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 1 DELLA L.R.11/2004.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Manfrin Luca

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

L'anno duemilaventitre addì dieci del mese di luglio alle ore 20:00, nella sala delle adunanze, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione Ordinaria ed in seduta pubblica.

Dei Signori componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

N. 377 reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi 07-08-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

La presente copia
È CONFORME ALL'ORIGINALE

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Pontini Claudio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA
Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

Nome Cognome	Qualifica	Presenza
Manfrin Luca	SINDACO	Presente
Picello Nicola	Vicesindaco	Presente
Berto Paola	CONSIGLIERE	Presente
Gobbo Massimiliano	CONSIGLIERE	Presente
De Marchi Martina	CONSIGLIERE	Presente
Dona' Luca	CONSIGLIERE	Presente
Tapparello Luca	CONSIGLIERE	Assente
Broggio Fernando	CONSIGLIERE	Presente
Brazzo Chiara	CONSIGLIERE	Assente
De Marchi Lino	CONSIGLIERE	Presente
Antico Sebastiano	CONSIGLIERE	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. Pontini Claudio Segretario Comunale.

Il Sig. Luca Manfrin nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e chiama all'ufficio di scrutatori, i signori:

De Marchi Martina
Dona' Luca
Antico Sebastiano



Proposta di deliberazione n. 11 del 04-07-2023

Oggetto: PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI. PRESENTAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 1 DELLA L.R.11/2004.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la legge urbanistica regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni, avente per oggetto "Norme per il governo del territorio" dispone che la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC), che si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) che fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili (art. 13 – L.R. n. 11/2004) ed è soggetto all'approvazione provinciale, ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI) che con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali dà attuazione al PAT attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), di approvazione e competenza unicamente comunale;
- il Comune di Candiana è dotato di:
 - Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneta N. 1439 del 22/04/1997, pubblicata sul B.U.R. N. 46 del 06/06/1997, e successive n. 17 varianti parziali;
 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale del Conselvano approvato in sede di Conferenza dei Servizi decisoria del 06/07/2011 e seguente ratifica della Giunta Provinciale di Padova n. 191 del 23/07/2012 (B.U.R. n. 66 del 17/08/2012);
 - Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 44 del 19/04/2021, pubblicato sul B.U.R. n. 61 del 07/05/2021 e pertanto efficace dal 23/05/2021);
 - Variante N. 1 al PAT approvata con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 37 del 27/03/2023, pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 14/04/2023 e pertanto efficace dal 30/04/2023);
- ai sensi dell'art. 48 co. 5 bis della L.R. n. 11/2004 con l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (PI);
- l'art. 14 della L.R. n. 11/2004 " Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano di Assetto del Territorio" specifica al comma 10 che "Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15";



- l'Amministrazione Comunale intende avviare il percorso di revisione/adeguamento della dimensione più direttamente operativa del Piano Regolatore, ovvero il nuovo Piano degli Interventi;

RICHIAMATO l'art. 18 della Legge Regionale 23/04/2004 n. 11, recante disposizioni in merito al "procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi" ed in particolare il comma 1, ove si prevede che l'adozione del Piano degli Interventi sia preceduta da un documento predisposto dal Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea gli obiettivi operativi della pianificazione comunale e che detto documento sia illustrato al Consiglio Comunale;

CONSIDERATO che lo stesso articolo 18 della L.R. n. 11/2004, al comma 2, prevede che le scelte siano precedute da forme di consultazione e di partecipazione della cittadinanza e di concertazione con altri soggetti pubblici e/o privati, associazioni economiche e sociali, che possano risultare interessati;

UDITA l'illustrazione da parte del Sindaco del Documento di cui sopra che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);

DATO ATTO che il Piano degli Interventi, di competenza comunale, è lo strumento che, in coerenza e attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali ed operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'Ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime si configurino conformi al PAT ;

CONSIDERATO che, allo scopo di attuare la citata consultazione, partecipazione e concertazione prevista dall'art. 18 comma 2 della L.R. n. 11/2004, successivamente al presente atto deliberativo, il documento del Sindaco sarà pubblicato sul sito web del Comune di Candiana e pubblicizzato tramite l'affissione di manifesti nelle bacheche pubbliche;

PRECISATO inoltre che si potranno presentare richieste, proposte, osservazioni e quant'altro ritenuto opportuno per la predisposizione del primo Piano degli Interventi del Comune di Candiana, secondo la modulistica pubblicata in calce al Documento del Sindaco e che sarà attivato, se necessario, uno sportello del Piano in cui realizzare incontri con i tecnici redattori per affrontare le tematiche proposte da cittadini, da concordare e svolgere presso la sede comunale nel periodo di redazione delle analisi propedeutiche del Piano;

ACQUISITI i pareri istruttori espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTA la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;



VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto del Comune di Candiana;

VISTO il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

UDITA la discussione sull'argomento:

Cons. BROGGIO: Solleva la questione dei fabbricati che non sono soggetti a nessuna tassazione, per osservare come non sempre sia conveniente l'applicazione dell'istituto della perequazione.

Ass. PICELLO: Rimanda le questioni che hanno valenza economica ad una successiva proposta di delibera, che potrà essere presentata nella prossima seduta consiliare.

Cons. DE MARCHI L.: Esprime apprezzamento per le premesse enunciate dal progettista, arch. Costantini, in occasione della presentazione della presente proposta di deliberazione. Auspica che quelle premesse, che sono condivise, possano costituire la logica su cui fondare il nuovo piano regolatore.

Invita dunque l'Amministrazione a svolgere una riflessione sulle condizioni che costituiscono la logica edilizia ed urbanistica locale.

Ass. PICELLO: Ritiene che l'analisi sociale del territorio di Candiana sia la bussola che orienterà la nuova programmazione urbanistica.

Cons. BROGGIO: Si chiede quanto le procedure previste possano imbavagliare il buon senso, che è a fondamento di qualsiasi scelta urbanistica.

Cons. ANTICO: Si domanda come possano essere temperanti gli interessi particolari dei privati con quelle che sono le esigenze economiche che derivano dalle varie attività commerciali esistenti sul territorio.

Con votazione palese espressa per alzata di mano, favorevoli n. 7, contrari nessuno, astenuti n. 2 (De Marchi Lino, Antico), su presenti e votanti n. 9;

Immediatamente eseguibile con medesimo esito di votazione.

DELIBERA

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di prendere atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento" di cui all'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);



- 3) di dare atto che con il presente provvedimento si dà avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. n. 11/2004;
- 4) di stabilire che le richieste, proposte, osservazioni e quant'altro ritenuto opportuno per la predisposizione del primo Piano degli Interventi del Comune di Candiana, dovranno essere presentate secondo la modulistica pubblicata in calce al Documento del Sindaco;
- 5) di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica tutti i necessari adempimenti per dare esecuzione al presente provvedimento;
- 6) di dare atto altresì che la presente sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, del D.lgs. 14/03/2013, n. 33.



Proposta di deliberazione n. 11 del 04-07-2023

Oggetto: PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI. PRESENTAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 1 DELLA L.R.11/2004.

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' tecnica: **Favorevole**

data 04-07-2023



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Fornasiero Stefano



Comune di
CANDIANA

Provincia di Padova

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO DEL SINDACO



Il Sindaco:
Luca MANFRIN



PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R. 11/2004) ha introdotto un modello disciplinare per la pianificazione urbanistica e territoriale articolato in un livello “strategico” (di livello regionale con il PTRC, provinciale con il PTCP e comunale con il PAT) e un livello operativo con il Piano degli Interventi Comunale (P.I.). Quest’ultimo, in quanto attuativo degli indirizzi, dei criteri e dei limiti definiti dal piano strategico, rimane di competenza comunale. Un modello di governo del territorio in cui si determina una sorta di “processualità” che permette al livello operativo del P.I. di sviluppare la progressività di relazione fra il quadro strategico del PAT e le reali dinamiche sul territorio, in quadro complessivo orientato alla sostenibilità dei processi di trasformazione.

Il comune di Candiana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 44 del 19.04.2021, successivamente aggiornato con variante approvata con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 37 del 27.03.2023, il PAT risulta quindi adeguato anche alla L.R. 14/2017 riguardo al “consumo del suolo” secondo i contenuti della DGR 1325/2018.

La recente definitiva approvazione del PAT permette ora all’Amministrazione Comunale di avviare il percorso di revisione/adeguamento della dimensione più direttamente operativa del Piano Regolatore, ovvero il nuovo Piano degli Interventi che in qualche modo può rappresentare lo strumento più prossimo a quello che tradizionalmente conosciamo come “PRG”.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (il cosiddetto Documento del Sindaco) che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea la dimensione operativa della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l’avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall’inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi rappresenta così lo strumento operativo del Piano Regolatore in cui le scelte e le progettualità trovano attuazione nell’arco temporale dei cinque anni previsti dal punto 7 dell’art. 18 della L.R. 11/2004.

Il P.A.T. ha indicato inoltre le scelte strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale, e ha suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però adeguata flessibilità affinché le scelte operative tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio. Il Piano degli Interventi infine deve coordinarsi con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e con il PATI del Conselvano a cui il Comune di Candiana aderisce.

Il Piano degli Interventi deve quindi garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel PAT e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale;
- la tutela dell'assetto idraulico del territorio.

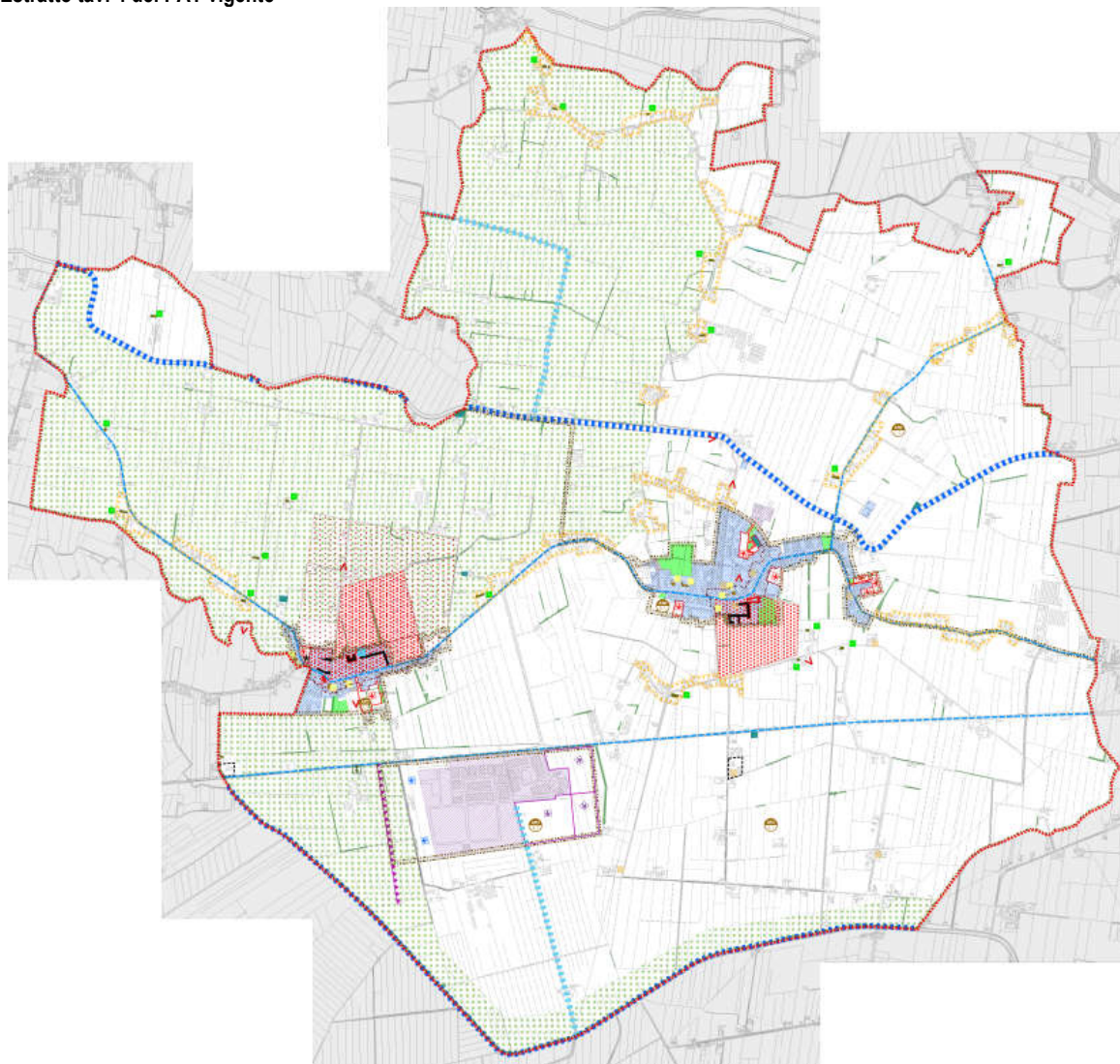
Gli indirizzi regionali hanno chiarito che il PRG vigente, per quanto compatibile con le indicazioni e prescrizioni del PAT, di fatto rappresenta già il P.I. e mantiene tutta la sua validità per le parti conformi al PAT. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una stretta relazione fra bisogni – strategie – interventi.

In base agli obiettivi e alle opportunità di seguito descritte il primo Piano degli Interventi del Comune di Candiana viene proposto in primo luogo a immediata soluzione delle “urgenze pregresse”, ovvero delle istanze e necessità che nel periodo intercorso dall’entrata in vigore della L.R. 11/2004 di fatto non si è potuto valutare e risolvere. Inoltre rappresenta l’occasione allineamento dell’intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa e il sistema delle indicazioni puntuali del PRG vigente.

Un primo elemento è dato quindi della verifica del fabbisogno pregresso, di aggiornarlo o implementarlo, mediante una ricognizione delle esigenze ed istanze della popolazione maturate nel frattempo. Allo scopo viene quindi predisposto un modello per la formalizzazione delle “manifestazioni di interesse” allegato in calce al presente documento, che sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Candiana, oltre alle più tradizionali forme di pubblicità quali

avvisi, manifesti e incontri pubblici. Sarà quindi attivato uno “sportello del Piano” in cui realizzare incontri con i tecnici redattori del Piano per affrontare le tematiche proposte da cittadini, da concordare e svolgere presso la sede comunale nel periodo di redazione delle analisi propedeutiche del Piano (indicativamente fino a settembre 2023).

Estratto tav. 4 del PAT vigente



Il percorso di aggiornamento del Piano Regolatore Comunale dovrà inoltre affrontare i temi più recentemente introdotti nella disciplina urbanistica del Veneto riguardo al consumo del suolo, dei crediti edilizi in relazione alla riqualificazione urbana e territoriale, (L.R. 6 giugno 2017, n. 14 e L.R. 4 aprile 2019 n° 14).

Al fine di non appesantire il percorso di redazione e approvazione del nuovo Piano lo stesso potrà articolarsi per fasi, eventualmente, anche mediante la predisposizione di documenti distinti in base alla necessità o meno di procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) secondo i casi di esclusione di cui alla DGRV 1717 del 03.10.2013 o di applicazione delle procedure semplificate di cui all'art 2 della L.R. n° 29 del 25 luglio 2019, o in relazione a particolari condizioni idrauliche, classi di impermeabilizzazione

potenziale di cui all'Allegato A della DGR 2948/2009 e in relazione al recente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

L'approccio per "step" successivi potrà anche avvenire in relazione a diverse aree tematiche fra quelle descritte ai paragrafi successivi. Ovvero, in forza del presente Documento, si potranno produrre varianti formalmente distinte, con procedimenti amministrativi fra loro separati e asincroni.

Secondo principi di necessaria flessibilità e snellezza, la prima variante al Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, ritenute rilevanti dai tecnici incaricati e dall'Amministrazione o che deriveranno dalle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatici.

I TEMI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

I temi del nuovo Piano degli Interventi riguarderanno in primo luogo quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa), quello delle previsioni puntuali quali la schedatura degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, e delle attività produttive fuori zona.

Altro aspetto importante riguarderà la verifica del percorso di pianificazione pregresso, ovvero la rilettura di alcune previsioni del PRG vigente rispetto alle dinamiche socio-economiche attuali, che sicuramente delineano scenari diversi dal passato per quanto riguarda la dimensione dell'investimento unitario e le trasformazioni connesse a dinamiche di mercato "esogeno" piuttosto che al fabbisogno diretto, e quindi il tema delle aree di espansione residenziale, ma anche quello della organizzazione del sistema dei servizi.

Andranno approfonditi i temi normativi relativi ai nuovi istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 e successivamente con la L.R. 14/2017 e L.R. 14/2019 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione, alle opere incongrue e i percorsi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, e ricondurre l'attuale strumentazione vigente, ad un sistema organico, coordinato e coerente.

Un altro aspetto riguarda la recente normativa relativa al "consumo del suolo" di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità.

Va sottolineato che questo parametro limite interviene per quanto riguarda le previsioni di nuova espansione, ovvero per quelle aree che allo stato attuale risultano ancora non urbanizzate, agricole, destinate o meno all'edificabilità; ovvero le zone C2 del PRG vigente rimaste fin qui completamente inattuate e quelle "possibili" in forza delle previsioni del PAT lungo le direttrici di espansione indicate, o comunque quelle in ampliamento e trasformazione. Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto "consolidato", ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate (zone A, B, C1, del diffuso riconosciuto dal PAT, zone D di completamento).

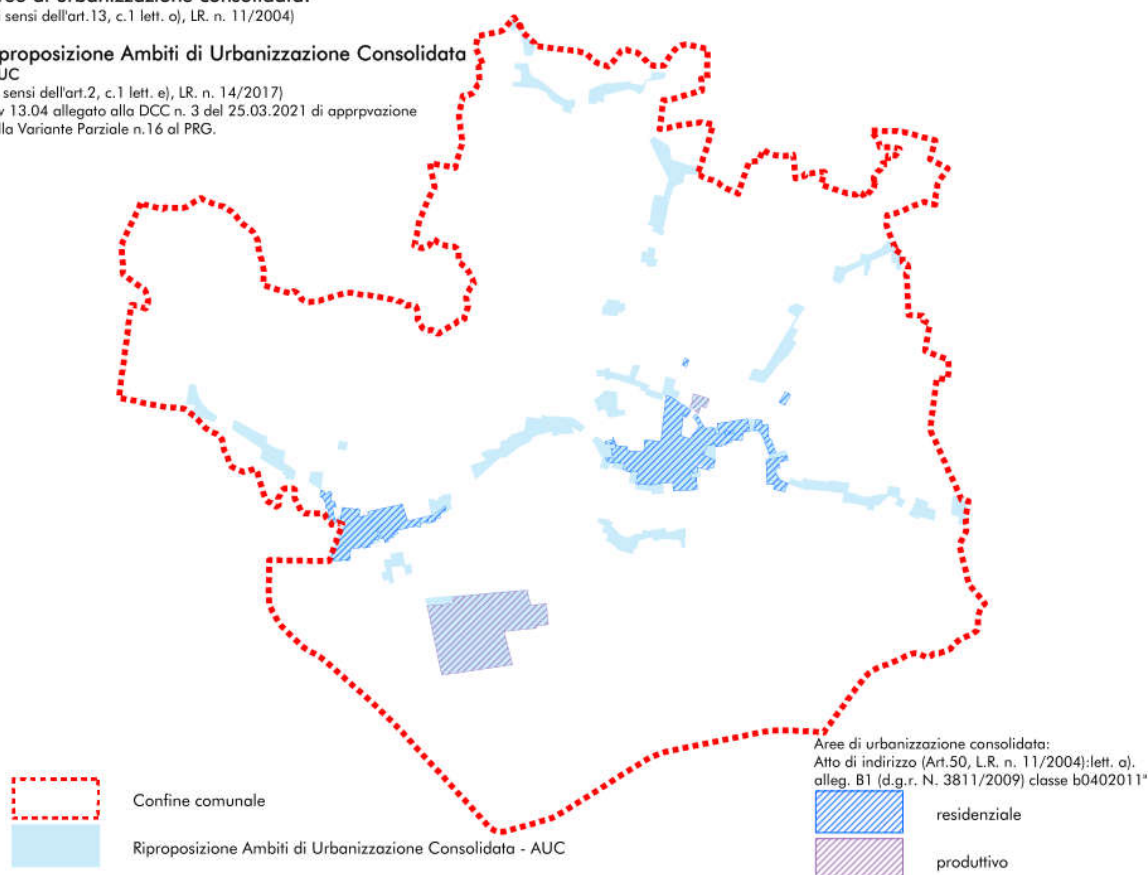
Come richiamato la recente variante al PAT ha ben provveduto a definire, normativamente e cartograficamente, le "aree di urbanizzazione consolidata".

Aree di urbanizzazione consolidata:
(ai sensi dell'art.13, c.1 lett. o), LR. n. 11/2004)

Riproposizione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata -AUC

(ai sensi dell'art.2, c.1 lett. e), LR. n. 14/2017)

Tav 13.04 allegato alla DCC n. 3 del 25.03.2021 di approvazione della Variante Parziale n.16 al PRG.



Il quantitativo di superficie potenzialmente trasformabile¹ per Candiana è quello definito all'allegato "A" della DGR 1325 del 10.09.2018 ed è fissato in 13,61 ha (136.100 mq) come da seguente estratto:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=0,5%; 0,06=0,10=1%; 0,11=1,14=1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle ①②③
21	28021	Candiana	Padova	ha 24,49	ha 14,69	% 92,13%	ha 13,54	% 0,50%	% 0%	% 0,000%	ha 13,61	

Già questo aspetto introduce ad un modello di valutazione e verifica delle possibili trasformazioni per certi aspetti innovativo e che trovava poco riscontro nei modelli precedenti;

¹ Estratto L.R. 14/17 art. 2:

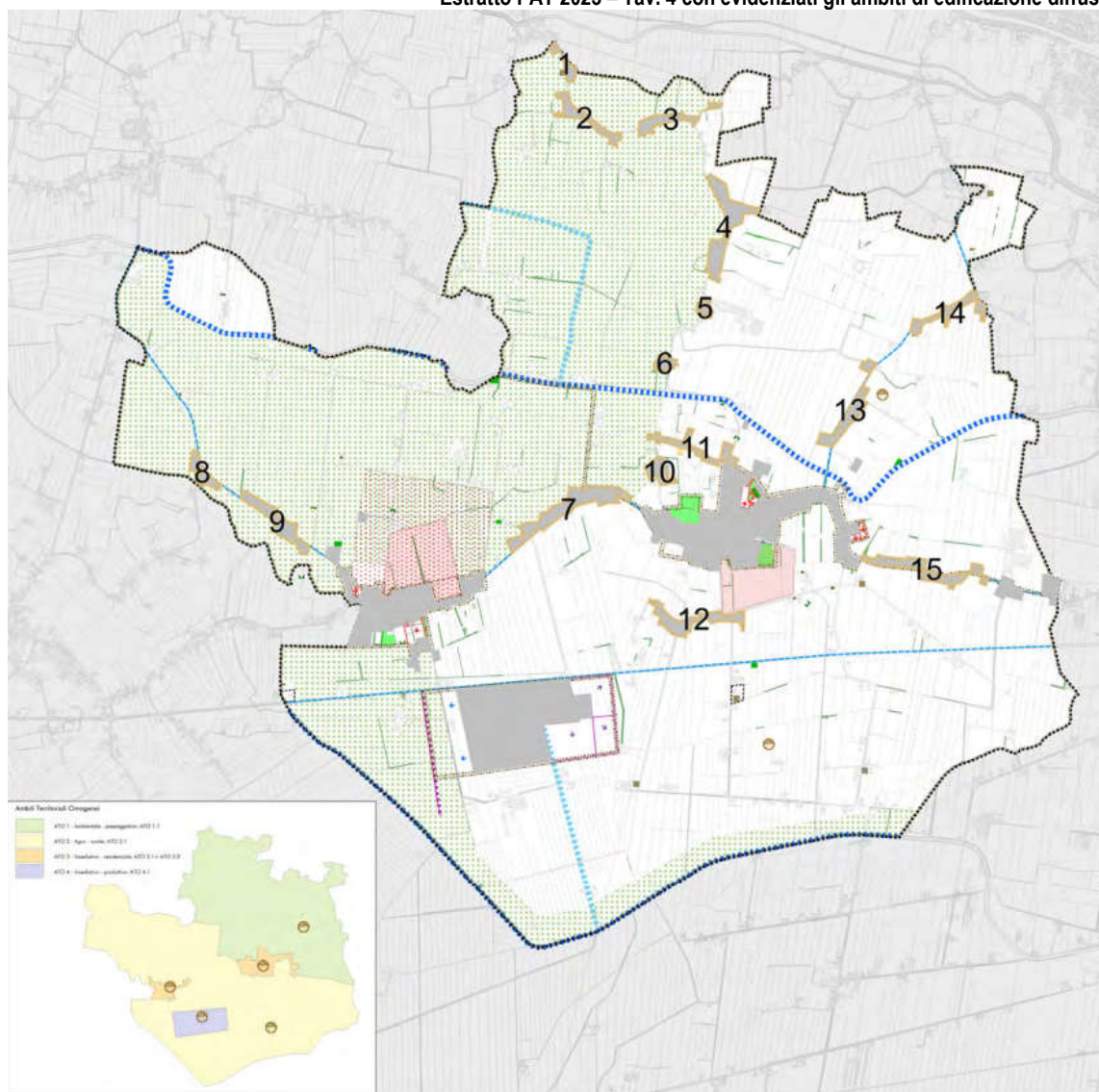
consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;

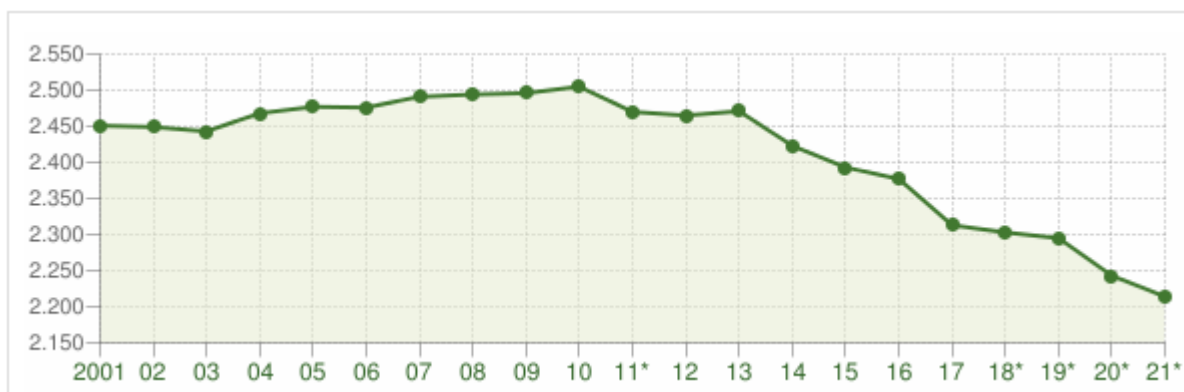
ovvero una valutazione degli impatti non solo in termini di dimensionamento della zonizzazione, del volume edificabile ecc., ma anche in termini di riduzione o conservazione (se non anche riproduzione) di condizioni di naturalità, semi-naturalità e permeabilità del suolo, e quindi del “servizio ecosistemico” derivante dall’uso del suolo. Ciò vale a dire che dalla valutazione degli interventi e dalla misurazione degli effetti ambientali possono derivare modelli insediativi in cui il verde privato (il giardino, l’orto, il brolo ecc..) possono assumere un significativo peso in termini di “mitigazione” e “compensazione” rispetto al bilancio di sostenibilità ambientale.

Questo assume un significato particolare per sistemi insediativi di sostanziale derivazione rurale come è per Candiana, dove i modi dell’abitare riproducono ancora quel particolare assetto tipologico fatto di rapporto fra il verde, la campagna, la natura e il costruito. Ciò si riscontra in particolare nel cosiddetto “diffuso”, ma potrà costituire un valido riferimento anche per il completamento del tessuto urbano.

Estratto PAT 2023 – Tav. 4 con evidenziati gli ambiti di edificazione diffusa



Un altro fondamentale tema generale per il perseguimento degli obiettivi del PAT deriva dalla lettura dell'andamento e degli indicatori dell'andamento demografico:



La popolazione residente, dopo anni di sostanziale stabilità² ha registrato negli anni più recenti una significativa flessione che, a partire in particolare dal 2013, anno in cui al 31 dicembre erano presenti 2471 abitanti, ha portato agli attuali 2192 (01 gennaio 2023); un calo di ben 279 residenti in dieci anni, pari ad una flessione dell'11,29%. Tale andamento è spiegato per circa il 35% dal saldo naturale, per il rimanente 65% dal saldo sociale. L'effetto cumulativo dei due aspetti comporta anche il progressivo peggioramento degli indicatori della struttura demografica di Candiana che vede un significativo invecchiamento della popolazione, fenomeno abbastanza generalizzato in tanti territori simili, ma che qui assume un registro particolare se confrontato con le medie della provincia di Padova:

	2002 (01.01)			2012 (01.01)			2022 (01.01)		
	Candiana	Prov. Padova	differenza	Candiana	Prov. Padova	differenza	Candiana	Prov. Padova	differenza
indice di invecchiamento	144,70	133,11	11,59	146,50	134,34	12,16	206,60	134,34	71,66
pop. età 65-w/pop. età 0-14 x 100									
indice di carico sociale	53,50	45,78	7,72	51,80	50,00	1,80	52,80	50,00	2,80
pop. età 0-14 + 65-w/ pop. età 15-64 x 100									
indice di sostituzione	84,40	133,30	-48,90	139,00	133,10	5,90	221,60	148,10	73,50
pop. età 60-64/pop. età 15-19 x 100									

Si pone quindi la necessità di elaborare strumenti che possano favorire in primo luogo la “stabilizzazione” della popolazione insediata, ovvero favorirne la permanenza mediante una previsione insediativa residenziale conforme (per quanto possibile) alle reali esigenze abitative.

In questo un tema rilevante per il P.I., evidenziato anche con la Variante 1 al PAT, è dato sistema insediativo residenziale “diffuso”, ovvero il luogo dell’ “autocostruzione” che riguarda quel particolare percorso edilizio in cui il “committente” è anche il destinatario finale dell’opera, e afferisce ai bisogni abitativi diretti della popolazione presente (ampliamento,

² dopo gli anni della emorragia demografica del periodo '60 –'70 connesso alla trasformazione del modello economico - occupazionale verso l'industrializzazione e la terziarizzazione, con l'esodo dall'agricoltura.

adeguamento, articolazione dei nuclei familiari); tale condizione trova normalmente i propri ambiti all'interno delle zone di completamento e si risolve in previsioni di carattere puntuale per interventi di piccola scala (sedimi di ampliamento, lotti liberi, ambiti di riordino ecc...). Per tali ambiti il PI pone l'obiettivo di definire un'organizzazione che riproponga un impianto compositivo basato anche sul ritmo del costruito-non costruito, dell'aggregazione per corti o piccoli nuclei, articolate ad integrare le strutture insediative, di rinforzarne la qualità insediativa, in particolare per i nuclei che sostengono il sistema insediativo del presidio umano del territorio rurale, in cui spesso permane un positivo rapporto fra le residenze (in genere derivanti dell'agricoltura) e l'ambiente, e che si esprime attraverso micro-aziende agricole condotte a livello secondario e per questo spesso non soggette alla pressione produttiva funzionale al mantenimento del reddito, più propense quindi al mantenimento degli assetti culturali e paesaggistici tradizionali.

Nelle ATO di tipo agricolo del PAT (ATO n° 1 e n° 2) sono presenti 1095 residenti, ovvero quasi il 50% della popolazione di Candiana. Al censimento del 2011 risultano presenti 110 attivi nel settore primario a fronte di 275 aziende, ovvero si registrano almeno 165 aziende condotte da imprenditori agricoli non a titolo principale (il 60% del totale delle aziende). Anche tale dato testimonia del particolare e profondo rapporto della popolazione con il contesto rurale, sostenuto ancora da un sistema insediativo diffuso e di presidio del territorio in grado di sostenere una qualità ambientale, paesaggistica e sociale specifica e storicamente sedimentata.

L'elevata percentuale di aziende non "professionali" comporta certamente implicazioni settoriali specifiche riguardo ai modelli produttivi, ma esprime anche un aspetto estremamente rilevante dal punto di vista dell'assetto del territorio. Esprime cioè quel particolare rapporto con l'agricoltura e con l'ambiente rurale in genere che costituisce un aspetto fondamentale e "strutturante" dell'intero modello insediativo, ovvero la presenza sul territorio di una residenzialità diffusa, storicamente determinatasi attraverso il particolare regime proprietario e di conduzione presente fin dal medio evo con la mezzadria e la gestione a "livello" da parte di contadini delle terre di proprietà signorile od ecclesiastica. Questo modello insediativo deriva quindi direttamente dall'attività agricola, rispetto alla quale ha però progressivamente ridimensionato la propria dipendenza funzionale economica in termini di produzione di reddito. Esso però è ancora in grado di costituire un "capitale" familiare in cui le micro aziende presenti forniscono occasioni di integrazione del reddito stesso, importanti anche in momenti congiunturali e contengono un patrimonio "immobiliare" frutto del lavoro di

intere generazioni e che in ultima analisi rappresentano un fenomeno di ottimizzazione della risorsa residenziale, che “contengono” quindi il processo di accumulazione di intere generazioni. Tale modello insediativo risulta inoltre rilevante dal punto di vista della struttura sociale, infatti questo tipo di residenzialità permette la permanenza di nuclei familiari aggregati, con evidenti risparmi in termini di riproduzione sociale.

Da un punto di vista tipologico e di modalità di uso del suolo si determinano conseguenze precise: il modo di costruire-ricostruire spesso è avvenuto per aggiunte successive con formazione di veri e propri nuclei residenziali rurali, con una tipologia a schiera o in linea, con preciso orientamento a delimitazione dello spazio cortilizio comune, mentre il campo coltivato mantiene pezzature e frazionamenti ridotti, con la permanenza di segni quali fossati, alberature, orti, giardini rustici. La stessa produzione agricola, spesso finalizzata al consumo familiare, comporta un uso non estensivo delle superfici, e permette una maggiore conservazione del paesaggio originale della campagna arborata (dotata).

Se questo modello socio-economico e territoriale ha oggi in parte perso la sua condizione economica originale, ovvero il rapporto diretto prevalente con l'agricoltura per la formazione del reddito familiare, esso comunque mantiene uno specifico ruolo territoriale di presidio e di mantenimento di un modello sociale specifico in cui:

- I nuclei e gli aggregati abitativi rappresentano e contengono il “capitale investito” di generazioni di residenti, un capitale derivante uno stillicidio di piccoli investimenti successivi, in scala con le reali e dirette capacità di risparmio della popolazione, per cui periodicamente si interviene sulle abitazioni per adeguarle, ampliarle, mantenerle, migliorarle: si rifanno gli impianti, si aggiunge un camera o un garage, si ripassa il tetto, si cambiano i pavimenti ecc... Una sorta di capitale accumulato “non trasferibile” per cui i percorsi di produzione della ricchezza (risparmio) difficilmente possono poi indirizzarsi verso ipotesi di trasferimento in ambiti diversi da quelli di origine come le lottizzazioni.
- Il rapporto, anche se per certi aspetti residuale, con il mondo rurale e con la produzione agricola, permette comunque di realizzare forme di integrazione del reddito (anche se a volte in termini di semplice risparmio di spesa), realizzabili solo all'interno dei nuclei familiari integrati, che permettono economie in grado di sostenere sia la valorizzazione del reddito dei componenti, favorirne il risparmio, sia di permettere il superamento di fasi congiunturali di difficoltà (periodi di disoccupazione, ricerca di lavoro ecc..) altrimenti potenzialmente molto più problematiche. La mobilità della popolazione ormai molto

accresciuta, determina una sorta di “indifferenza” (all’interno di un sistema urbano giornaliero definibile attorno ai venti minuti di percorrenza - daily urban sistem) di localizzazione residenziale sul territorio rispetto sia ai servizi di rango superiore (ormai sempre più concentrati come per la grande distribuzione) che per il lavoro, conseguentemente vengono meno molti dei motivi che hanno indotto alcuni fenomeni di abbandono.

- Attorno agli insediamenti “diffusi” è sempre rilevabile una “dotazione” vegetale più consistente e significativa rispetto al territorio aperto coltivato, anche in termini di biodiversità: si mantengono e riproducono essenze (es: alberi da frutto, ortaggi, piante ornamentali e mellifere, fiori e giardini rustici) che il ciclo economico produttivo professionale esclude dalle coltivazioni, vengono mantenuti assetti tradizionali in cui anche il patrimonio storico e paesaggistico trova condizioni utili per la sua manutenzione.



- La permanenza della popolazione insediata all’interno di questo sistema passa attraverso la possibilità di adeguamento degli standard abitativi (ristrutturazione e piccolo ampliamento) ma anche attraverso il mantenimento in loco dei nuovi nuclei familiari che derivano dai precedenti (i figli che si sposano ecc.) che così possono mantenere una sorta di integrazione rispetto alla struttura familiare di origine, struttura che permette di contenere all’interno situazioni solidali tradizionali della cultura veneta fra le diverse generazioni (rapporto con gli anziani, con i figli in età scolare e prescolare ecc.). Tale “modello sociale” tradizionale rappresenta non solo una caratteristica specifica dell’area rurale veneta, ma risorsa anche economica che, in estrema sintesi, consente significativi contenimenti dei costi sociali relativi ad assistenza, solidarietà e servizi.

D’altra parte appare necessaria una riflessione anche riguardo allo “sprawl” urbano, ovvero al fenomeno della diffusione e polverizzazione degli insediamenti sul territorio, che in diversi ambiti della regione (in particolare nella fascia pedemontana) ha raggiunto livelli e intensità tali da rappresentare un problema e un ostacolo rispetto alla sostenibilità dello stesso sistema

territoriale. Infatti in condizioni in cui l'integrazione (o lo sviluppo indiscriminato) del sistema "diffuso" trascende dalle regole, tipologie e funzioni che ne hanno determinato l'assetto, diviene probabile che l'equilibrio sedimentato che sottende i rapporti strutturali, con anche lo specifico ritmo del costruito/non costruito, vengano stravolti e snaturati.

Per questo motivo si pone il tema della "distinzione" dei percorsi fra le modalità afferenti al fabbisogno diretto, e quelle invece relative alla produzione edilizia "di mercato". Su questa distinzione il PI opera mediante:

- a. Individuazione e rilettura "critica" delle soglie dimensionali del fabbisogno diretto afferente al sistema del "diffuso";
- b. Individuazione delle "regole" riguardo tipologie, assetti e modalità attuative per l'integrazione e adeguamento della residenzialità diffusa.

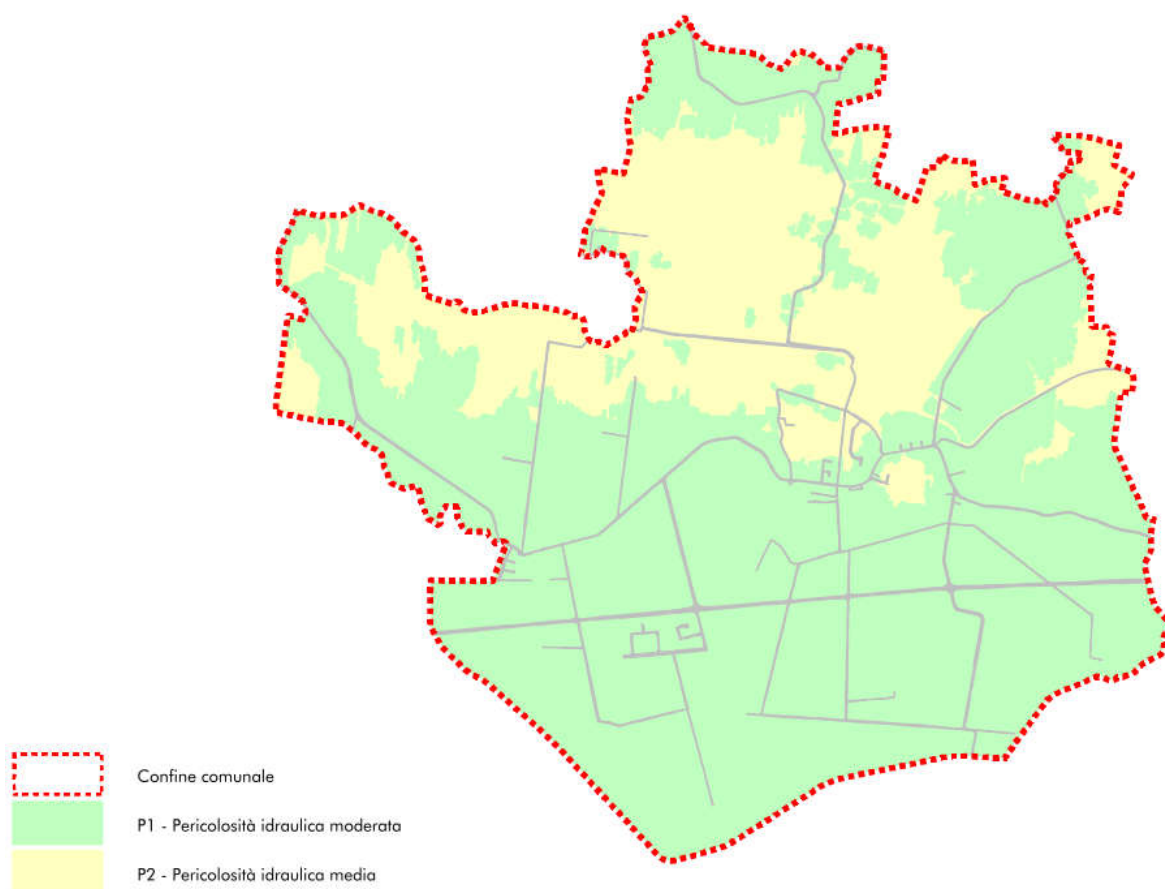
Oltre ciò luogo si pone anche l'esigenza valorizzare una sorta d'attrattività del sistema insediativo residenziale favorendo modelli residenziali che valorizzino le peculiarità locali, in particolare riguardo al rapporto con i servizi di base, fra edificato e spazi a verde, il ritmo del costruito/non costruito, che possono rappresentarne la "qualità" anche in relazione ai criteri di sostenibilità già richiamati. Questo criterio andrà quindi coordinato rispetto a specifiche modalità operative afferenti sia al modello dell'accordo "pubblico – privato" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, sia agli indirizzi da assumere a livello amministrativo riguardo al "contributo straordinario" (e con ciò anche ai criteri perequativi) previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d) ter del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001.

Altro aspetto riguarda l'esigenza di favorire i percorsi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, favorendone l'ammodernamento e l'adeguamento ai più recenti indirizzi relativi agli standard tecnologici e prestazionali energetici, anche attraverso la valorizzazione mediante la verifica dei possibili interventi di restauro e ristrutturazione del patrimonio testimoniale, o la riclassificazione di fabbricati incongrui, dismessi o non più funzionali. In questo andranno disposti gli strumenti utili per la definizione dell'accesso al credito edilizio ordinario e a quello da "rinaturalizzazione" (di cui alla L.R. 14/2019) mediante la definizione dei criteri per la valutazione dei crediti e delle modalità per l'eventuale "atterraggio" negli ambiti urbanisticamente compatibili.

Infine un aspetto di fondamentale importanza è dato dal tema della prevenzione del rischio, in particolare riguardo alle condizioni idrogeologiche del territorio di Candiana. In merito va rilevato che, oltre a tutti gli studi già realizzati con le indagini geologiche del PAT e confluite

e sintetizzate nella tavola delle fragilità e compatibilità geologica (Tav. 3 del PAT vigente), è recentemente intervenuto il nuovo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) che pone delle condizioni di valutazione del rischio in qualche modo “esogene”. Ovvero evidenzia condizioni di rischio connesse non tanto alle specificità locali e allo “storico” degli eventi alluvionali, bensì in un contesto afferente ad ipotesi connesse ai cambiamenti climatici che potrebbero determinare nuovi scenari in relazione alla capacità di deflusso del sistema idraulico complessivo attuale. In questi termini andranno quindi verificate le possibili trasformazioni future anche in relazione ad eventuali mitigazioni o compensazioni necessarie e ammissibili.

Piano di Gestione delle Alluvioni (PGRA)



IL PERCORSO DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'articolazione dei temi e degli obiettivi che si intendono perseguire può essere quindi organizzata come segue:

1. Verifica dimensionamento del Piano e del percorso pregresso;
2. aggiornamento della struttura normativa e degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
3. raccolta e verifica di manifestazioni di interesse, sia riguardo a interventi puntuali e nel consolidato (dimensione dell'intervento diretto), sia riguardo a proposte di trasformazione più articolate (dimensione dello strumento urbanistico attuativo – PUA); verifica e recepimento di eventuali richieste di riclassificazione secondo la procedura di cui all'art. 7 delle L.R. 4/2016 – “variante verde”;
4. Approfondimento e adeguamento della modalità di approccio alla pianificazione mediante gli accordi “pubblico-privato” con particolare attenzione del “beneficio pubblico” generato.

Si tratta quindi di un approccio comunque articolato e complesso, non solo parziale, in cui confluiscono aspetti di rilevanza anche strategica per un governo del territorio sempre più attento ai temi della sostenibilità, della condivisione e concertazione in un quadro di processualità il più possibile aderente ai reali bisogni e alle dinamiche di sviluppo socio-economico della comunità di Candiana.

Di seguito è approfondita la lettura dei temi indicati.

1. Verifica dimensionamento del Piano e del percorso pregresso

Il tema deriva da:

- Definizione del contingente di consumo del suolo per il comune di Candiana dato con la DGR 1325/2018 e recepito nel PAT con la variante approvata con la D.P.P. n. 37 del 23.03.2023, con verifica della superficie impegnata, del residuo e delle modalità di attuazione;
- Verifica di attuazione degli interventi di trasformazione previsti del P.I. vigente mediante strumento attuativo in ragione della eventuale decadenza prevista dall'art. 18 punti 7 e 7bis della Legge Regionale 11/2004.

Il quantitativo di superficie potenzialmente trasformabile per Candiana è quello definito all'allegato "A" della DGR 1325 del 10.09.2018 ed è fissato in 13,61 ha (136.100 mq).

Il P.I. vigente contiene limitate previsioni urbanistiche di espansione oltre il sistema consolidato per una superficie quindi ampiamente contenuta entro i limiti della DGRV. Non si pone quindi un problema di coerenza del P.I. vigente rispetto al contingente della DGR 1325/2018. Rimane che il nuovo criterio di verifica del dimensionamento del Piano deve essere assunto nel P.I. anche attraverso strumenti di "contabilizzazione" operativa del consumo di suolo in relazione alle definizioni introdotte dalla L.R. 14/2017³. Andranno inoltre verificati, quali "buone pratiche", eventuali parametri relativi alle superfici coperte/scoperte e alle superfici impermeabilizzate negli interventi di edificazione, conservando adeguate percentuali di suolo permeabile (verde privato) anche all'interno di ambiti o singoli lotti di urbanizzazione, indirizzi per il recupero delle acque piovane. Tali indicazioni potranno intervenire a livello normativo sia nel P.I. (Norme Tecniche - Prontuario) che nel regolamento edilizio – RET (indice di permeabilità: definizione n. 10 del RET).

Per quanto riguarda il secondo punto andranno verificate le previsioni espansive (che determinano potenziale consumo del suolo) e soggette a strumento urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dall'art. 18 punti 7 e 7bis della Legge Regionale 11/2004⁴.

⁴ Estratto art 18 LR 11/04:

7. Decorso cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Art. 33 – Aree non pianificate.

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

Secondo i nuovi principi della disciplina urbanistica le previsioni di espansione del P.I., e tutte quelle soggette a pianificazione attuativa, non possono più essere considerate un dato o un diritto acquisito, permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio. Ne deriva che le previsioni in oggetto, a norma di legge, hanno una validità temporale di 5 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi. Va richiamato che una eventuale proroga può essere concordata su richiesta dei soggetti interessati e comporta la corresponsione da parte degli interessati di un contributo da definire, e comunque pari al massimo all'1% del valore IMU per ciascun anno successivo. Sarà quindi necessario avviare una fase ricognitiva e concertativa in merito.

L'esito andrà ad incidere poi anche sulla contabilità stessa del Piano con le modalità richiamate anche con la Variante al PAT:

emanate anche con la variante al P.A.T.

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO			
Dati conoscitivi di origine			
A	B	C	D
Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita (mc) DGR n.13252018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)
data	ha	ha	ha (dato provvisorio)
D.P.P. n. 37 del 23.03.2023	13,61	2.225,10	138,2947
Piano degli Interventi / Variante al P.I.			
F	G	H	
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterna agli AUC	
n	ZTO	ha	
	Totale (tot)	0	
Superfici rinaturalizzate – varianti verdi			
I	L		
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata		
identificativo	ha		
Totale(tot)	0		
Consumo di suolo			
M	N	O	
Residuo Suolo Consumabile (B - tot H + tot L)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot H -tot L)	Superficie esterna agli AUC (C - N)	
ha	ha	ha	
13,61	138,2947	2.086,81	

- Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi 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 alla approvazione di un nuovo piano degli interventi 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 decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

2. aggiornamento della struttura normativa e degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale

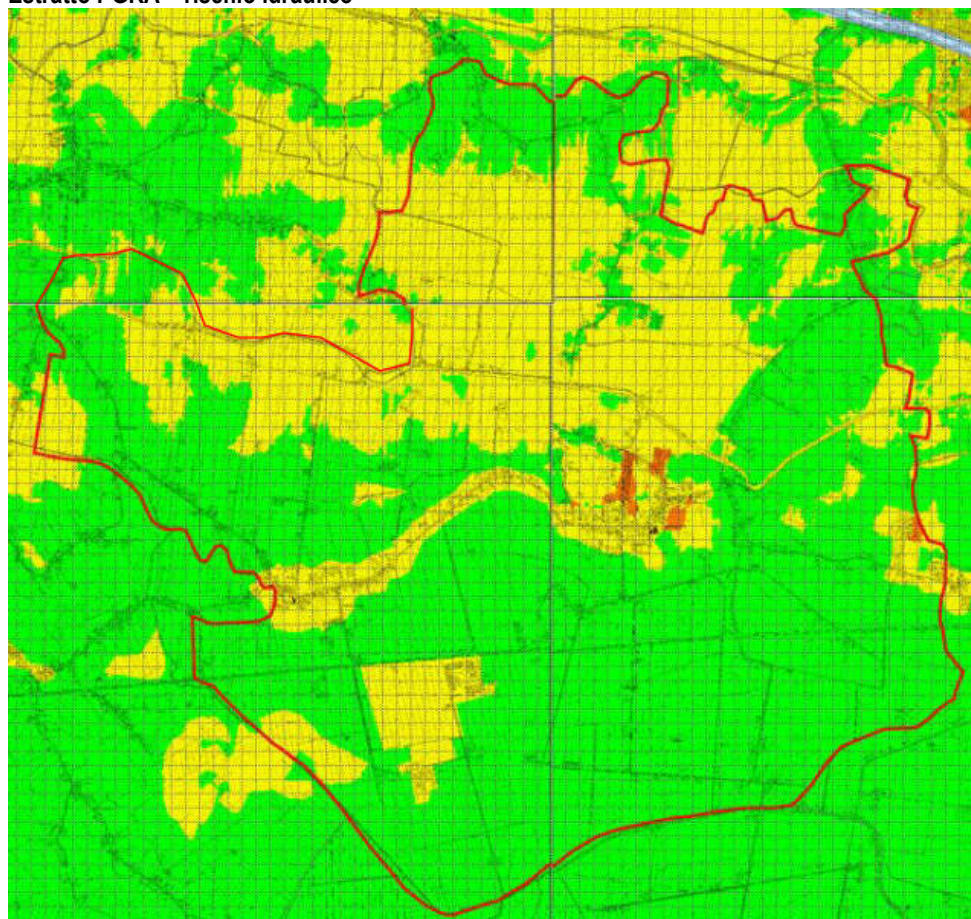
Già dal punto precedente emergono alcune condizioni che afferiscono al percorso di aggiornamento/adeguamento relativamente al consumo del suolo ed all'assunzione operativa dei concetti di superficie naturale e semi-naturale.

Altro aspetto riguarda il percorso già in atto per la definizione del "credito edilizio da rinaturalizzazione - CER" per la parte inerente alla ricognizione e/o segnalazione delle opere incongrue su cui intervenire nei termini previsti dall'art. 4 della L.R. 14/2019 e della DGR n. 263 del 02 marzo 2020 allegato A. In relazione agli esiti della fase ricognitiva avviata con l'istituzione del registro Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED andranno definite anche le eventuali "premialità" commisurate all'interesse pubblico delle proposte; potranno essere individuate nuove aree di atterraggio dei crediti in ambiti coerenti all'ipotesi strutturale del PAT (ad esempio nelle direttrici di espansione indicate alla Tav. 4 - trasformabilità), come zone trasformabili solo a seguito di interventi di rinaturalizzazione di preesistenti insediamenti fonte di degrado o conflitto, e secondo un bilancio ecosistemico e urbanistico positivo, o mediante la definizione di indici differenziati all'interno delle zone del "consolidato".

Si intende quindi avviare un concreto percorso di cleaning territoriale, dove il "nuovo" non deve necessariamente comportare l'abbandono del "vecchio", o sovrapporsi ad esso senza una reale "sostituzione" e dove il vecchio viene semplicemente dismesso od utilizzato in nodo incongruo. L'indirizzo sarà necessariamente "centripeto" a coagularsi intono al consolidato e ai nuclei insediativi esistenti, senza con ciò smentire che anche il territorio aperto, prevalentemente agricolo, resta comunque l'esito del rapporto fra natura e lavoro dell'uomo, in una relazione sedimenta anche storicamente, che deve conservare e riprodurre il modello insediativo di "presidio del territorio" della campagna veneta, con le regole, le tipologie ed i modi propri del peculiare sistema di relazioni anche socio-economiche, al fine del mantenimento di un efficace equilibrio territoriale.

Particolare attenzione andrà posta riguardo all'entrata in vigore del PGRA dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e alle possibili trasformazioni future anche in relazione ad eventuali mitigazioni o compensazioni necessarie e ammissibili, eventualmente da verificare attraverso specifico studio di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere in collaborazione con tecnico specialista.

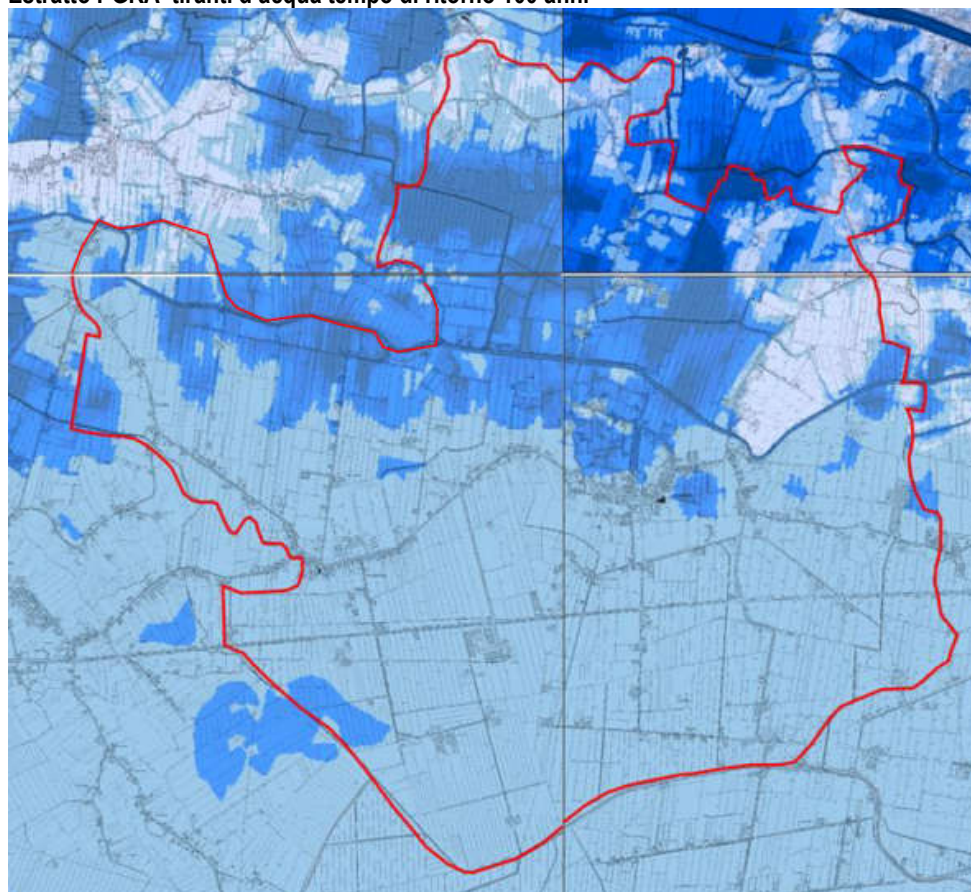
Estratto PGRA – rischio idraulico



Classi di rischio idraulico

-  Area fluviale
-  Rischio moderato (R1)
-  Rischio medio (R2)
-  Rischio elevato (R3)
-  Rischio molto elevato (R4)

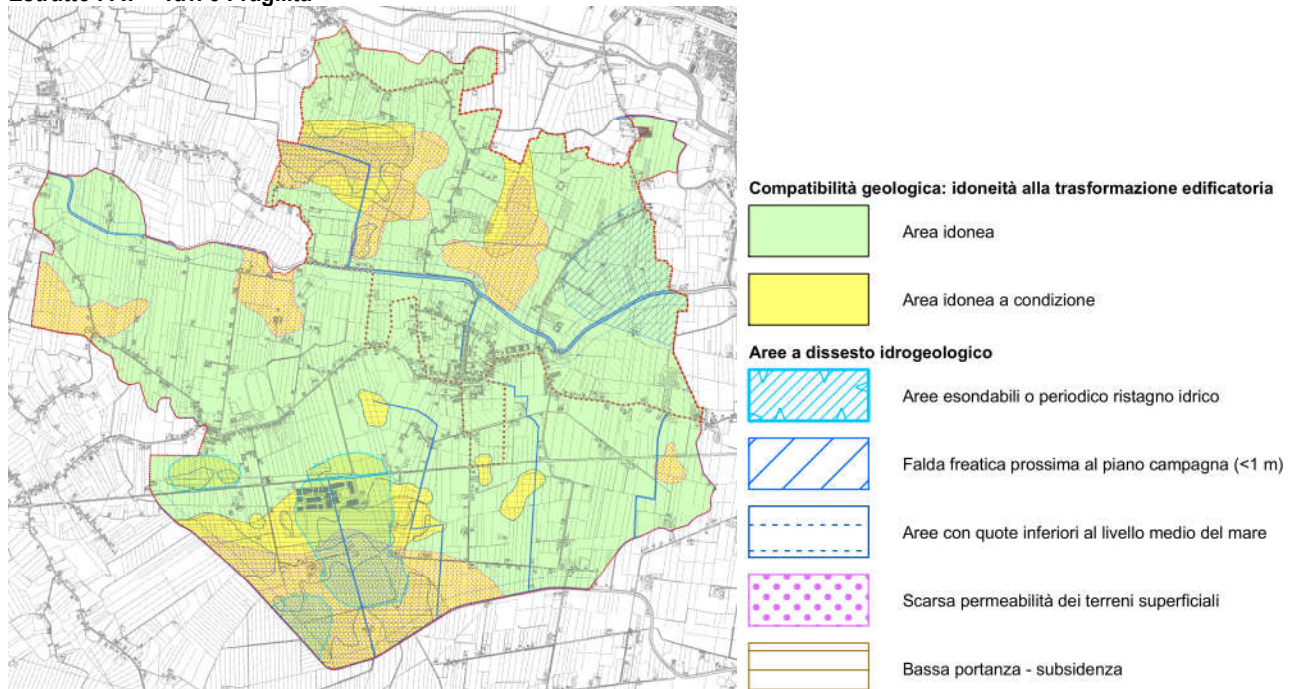
Estratto PGRA tiranti d'acqua tempo di ritorno 100 anni



Classi tiranti

-  0 - 50 cm
-  50 - 100 cm
-  100 - 150 cm
-  150 - 200 cm
-  > 200 cm
-  non classificabili

Estratto PAT – Tav. 3 Fragilità



Potranno essere anche verificate condizioni specifiche della pianificazione relativa ai centri storici e agli immobili o complessi isolati soggetti a tutela dal PRG vigente riguardo ai gradi di protezione e alle modalità di intervento in relazione al concetto di “ristrutturazione” nella sua più recente declinazione di cui al DPR 380/2001, con l’aggiornamento cartografico e della struttura normativa.

Infine per quanto riguarda il Regolamento Edilizio – RET e la struttura normativa del P.I. andranno verificate e raccordate definizioni e prescrizioni per una lettura comunque organica e coerente.

3. Raccolta e verifica delle manifestazioni di interesse

Con l'esposizione del presente Documento del Sindaco si avvia la fase di concertazione, saranno quindi disposti avvisi pubblici anche sul sito web per la presentazione di manifestazioni di interesse e contributi con la relativa modulistica ed i tempi per la presentazione (indicativamente 60 giorni).

I temi potranno riguardare sia gli interventi puntuali e nel consolidato (dimensione dell'intervento diretto) quali lotti liberi, gradi di protezione, recupero annessi non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, sia riguardare proposte di trasformazione più articolate (dimensione dello strumento urbanistico attuativo – PUA, ambiti di riqualificazione) residenziali o produttive.

Le manifestazioni di interesse ed i contributi saranno quindi verificati secondo il criterio della compatibilità rispetto agli indirizzi ed ai limiti dati dal PAT e secondo un criterio di interesse pubblico connesso alla qualità urbana perseguita anche mediante percorsi compensativi e perequativi.

A questa fase afferiscono anche il tema della ricognizione delle opere incongrue di cui alla L.R. 14/2019 per l'attivazione di percorsi di Credito Edilizio da rinaturalizzazione e le richieste di riclassificazione delle aree edificabili (Variante Verde), nonché la verifica delle previsioni urbanistiche di espansione pregresse anche per l'eventuale decadenza di cui all'art.18 punti 7 e 7bis della L.R. 11/2004 già richiamata con il punto n. 1.

Ne seguirà necessariamente una ulteriore fase concertativa per la verifica delle condizioni attuative degli accordi pubblico/privato quale modalità operativa privilegiata per gli interventi di trasformazione.

4. Accordi pubblico - privato

Nel percorso andrà definito uno specifico atto di indirizzo riguardante i “criteri perequativi per il Piano degli Interventi” ad integrazione e adeguamento dei precedenti atti già finalizzati prevalentemente all'applicazione delle procedure di “sportello unico” .

Il documento indirizza la modalità di calcolo del “plus-valore” generato dalle modifiche delle previsioni edificatorie del Piano degli Interventi in base ad una stima dei valori fondiari riferita sostanzialmente ai parametri IMU vigenti.

Sull'aspetto interviene quanto introdotto dal legislatore con l'art. 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL 133/2014 c.d. “Sblocca Italia”, che ha introdotto nell'ordinamento giuridico il cosiddetto “Contributo straordinario”, tradotto alla lettera d) ter dell'art. 16 – co. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001⁵

Per la perequazione urbanistica attuata attraverso gli accordi si deve considerare quindi come base valutativa la redistribuzione del plusvalore individuata per il contributo straordinario, rapportando tale redistribuzione alle specificità delle proposte di modifica o accordo quale strumento di attuazione delle strategie urbanistiche ed alle varie componenti della convenienza / desiderabilità pubblica che possono essere conseguite attraverso tale strumento.

L'aspetto forse più sostanziale del “contributo straordinario” definito dal legislatore si riscontra nella misura del contributo perequativo che viene stabilito su un parametro minimo pari al 50% del plus valore generato.

Va comunque sottolineato che secondo l'art. 6 della L.R. 11/2004 gli eventuali *accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ... per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*. Appare evidente che, al di là della quantificazione “contabile” del plus valore, prevale il “contenuto discrezionale” della

⁵ 4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

omissis

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

omissis

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

previsione, che afferisce direttamente alla rilevanza dell'interesse pubblico. Quest'ultimo aspetto trova poi riscontro al punto 4 d ter dell'art 16 dpr 380/2001 che indica quale modalità di erogazione del *contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

Sarà quindi verificata la possibilità attuare forme di accordo mediante la realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti di eventuali opere, anche in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche, che contribuiscano significativamente alla qualità, anche complessiva, della città pubblica.

Deriva la necessità di una attenta valutazione dell'interesse comune anche in relazione agli obiettivi socio economici del Piano degli Interventi richiamati in premessa.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'articolazione dei temi in oggetto comporta necessariamente che gli stessi possano essere sviluppati per step successivi, anche mediante atti amministrativi distinti.

L'articolazione potrà tenere conto anche delle diverse condizioni valutative delle proposte di modifica, che possono afferire a corrispondenti diversi percorsi tecnico/amministrativi, con particolare riferimento alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) e ambientale (VAS – V.Inc.A), con i contenuti ed i tempi che ne derivano.

Potranno quindi afferire al presente Documento del Sindaco anche le eventuali varianti conseguenti all'approvazione di opere o altri interventi di iniziativa pubblica.

MODULISTICA PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo

al Signor Sindaco del Comune
CANDIANA

Spazio riservato all'ufficio

PROPOSTA
N°

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L' INSERIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il/la sottoscritto/a
nato a il residente
a in via
recapiti: telefono e-mail, in qualità di:
☐ proprietario, ☐ comproprietario ☐¹, degli immobili di seguito descritti
in nome e per conto di altri comproprietari/aventi titolo che sottoscrivono:

2.....

3.....

4.....

5.....

☐² della società/ente/associazione.....

Con sede legale a; indirizzo

☐

1. ☐ Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia del Centro Storico
2. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produttive
3. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produttive
4. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di edificazione diffusa esterne al centro urbano
5. ☐ modifica indicazioni puntuali del PRG
6. ☐ cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
(con compilazione della relativa scheda allegata)
7. ☐ Interventi su edifici produttivi in zona impropria
8. ☐ schedatura del fabbricato quale opera incongrua
9. ☐ Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale (edifici con grado di protezione
e/o vincoli);
10. ☐ Proposta di Accordo ex art.6 LR 11/2004
11. ☐ Riscontro errori grafici
12. ☐ Ripristino a zona agricola
13. ☐ Considerazioni di carattere generale
14. ☐ Altro (specificare)

² Carica ricoperta all'interno della società/ente/associazione

1. ☐ L'area/gli immobili oggetto della presente richiesta è/sono ubicata/i in via/piazza n.
ed è/sono censita/i in Catasto al Foglio Mappale/i
2. ☐ Il PRG classifica l'area suddetta/i come ZTO (zona territoriale omogenea)
3. ☐ estremi ultima pratica edilizia :

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE
Esistente (dati stereometrici stato attuale):

1. ☐ Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. ☐ Destinazione d'uso:
.....
3. ☐ Volume esistente:
.....
4. ☐ Altri dati:
.....
.....
.....

richiesta di modifica (dati stereometrici conseguenti modifica) :

1. ☐ Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. ☐ Destinazione d'uso.
.....
3. ☐ Volume:
.....
4. ☐ Altri dati:
.....
.....
.....
5. ☐ Descrizione sintetica della proposta
.....
.....
.....
.....

Allegati:

- ☐ Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica
- ☐ Documentazione fotografica
- ☐ Cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
- ☐ Altro
.....

IN CASO DI PROPOSTA DI ACCORDO NEGOZIALE EX ART.6 LR 11/2004:

- ☐ Proposta di scheda normativa comprendente:
- la cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
 - l'indicazione dei parametri dimensionali, delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune e/o indicazione delle eventuali opere pubbliche previste in realizzazione da cederesuccessivamente al Comune;
- ☐ Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento contenente:
- le valutazioni di massima relative alla compatibilità ambientale degli interventi;
 - le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per la realizzazione degli stessi a partire dalla data di perfezionamento dell'accordo;
 - la valutazione di massima delle convenienze del programma di intervento proposto, comprendente a determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
 - l'indicazione dell'arco temporale di perfezionamento dell'accordo a partire dalla data di approvazione del piano degli interventi
- ☐
- ☐
- ☐

Candiana li

Richiedente	2.
3	4
5	6
7	8

Il richiedente riconosce che le previsioni urbanistiche conseguenti alle richieste relative all'incremento di superficie edificabile e/o di capacità edificatoria saranno soggette all'istituto della perequazione di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004, i cui criteri e modalità di attuazione saranno definiti dal PI sulla base dell'incremento di valore dei terreni oggetto di intervento

NOTE

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.Lgs 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli Interventi e degli adempimenti connessi.

Documentazione per la segnalazione di fabbricato agricolo non più funzionale alla conduzione del fondo:

- domanda in carta semplice, a nome di tutti i proprietari, con breve descrizione degli interventi di recupero richiesti;
- estratto catastale (NCT) aggiornato;
- relazione agronomica (a firma di tecnico abilitato) indicante:

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE*	A TITOLO PRINCIPALE	
	A TITOLO NON PRINCIPALE	
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	
	ASSENTE	
GODIMENTO *	PROPRIETA'	
	AFFITTO	
	ALTRO	
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE	
	SUPERFICIE COLTIVATA (S.A.U)	
COLTURE**	SEMINATIVO	
	FRUTTETO - VIGNETO	
	ORTICOLE	
	BOSCO CEDUO	
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE	
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE	
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI	
NOTE:		
* indicare la voce interessata ** indicare la superficie in mq		

- **Descrizione dei manufatti oggetto della richiesta contenente:**

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	
SUPERFICIE UTILE	MQ	
VOLUME	MC	
PIANI	N°	
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI		
MURATURA		
SOLAI		
COPERTURA		
SERRAMENTI		
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA		
NOTE:		

***: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO