

INDICE

INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	2
LE FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE.....	3
CONTENUTI DELLA VARIANTE N.3 AL PI APPROVATO CON DCC N.5 DEL 30/01/2012.....	4
PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO.....	5

INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

In applicazione di tale legge il Comune di Camponogara ha già completato alcune importanti fasi di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, sostituendo al Piano Regolatore Generale della L.R. 61/1985 il nuovo Piano Regolatore Comunale, articolato tra livello strutturale e livello operativo.

Il Comune di Camponogara, mediante la procedura concertata con la Regione Veneto ha redatto il PATI con il Comune di Fossò, approvato in Conferenza dei Servizi del 07/02/2008.

Successivamente ha approvato un primo PI (D.C.C. n° 44 del 10/09/2009), i cui obiettivi principali riguardavano:

- l'aggiornamento della normativa urbanistica e la revisione della zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG, che con l'approvazione del PI ha cessato di esistere (e con esso la disciplina della L.R. 61/85 alla quale lo strumento faceva riferimento);
- lo sviluppo di alcune delle azioni strategiche e di tutela definite dal PATI attraverso un'adeguata disciplina operativa;
- il recepimento di tre accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico:
 1. acquisizione dell'area per la Caserma dei Carabinieri;
 2. realizzazione del nuovo Distretto Sanitario;
 3. nuova piazza nella frazione di Campoverardo.
- dare una risposta alle richieste di interventi compatibili giacenti presso l'Amministrazione

A tale P.I. l'Amministrazione ha apportato due varianti di minima (D.C.C.n. 21 del 14/07/2010 e n.2 del 23/02/2012) e poi ha redatto una variante generale al P.I. (D.C.C. n°5 del 30/01/2012) in cui ha affrontato ulteriori temi, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Camponogara, affinché il disegno del P.I. potesse trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Nello specifico questo secondo PI ha avuto il compito di:

- scrivere la disciplina normativa dei Centri Storici (per superare le forti limitazioni d'intervento poste dal PATI vigente e per impostare una ragionevole progettazione di qualità delle aree centrali);
- recepire nuovi accordi Pubblico-privato art.6 della L.R. 11/04 con particolare priorità per quelli che prevedono:
 1. la riqualificazione urbana dei centri prevalentemente delle frazioni di rango minore;
 2. la sistemazione e la messa in sicurezza di incroci pericolosi tra le strade provinciali e le strade locali;
 3. il potenziamento della viabilità ciclopeditone;
 4. l'acquisizione di aree a servizi sia nuove che preordinate all'esproprio la cui durata è scaduta;

- inserire le richieste di intervento espresse dalla cittadinanza di Camponogara compatibili con il PATI;
- riperimetrare le zone C.1.1 interne agli ambiti di edificazione diffusa;
- assestare le Norme Tecniche Operative;
- correggere e precisare i vincoli urbanistici non correttamente identificati nel PATI vigente (es. metanodotti, scoli consortili, allevamenti)

Con D.C.C. n° 59 del 06/12/2012 l'amministrazione ha infine ratificato l'accordo di programma per la realizzazione di una struttura RSA.

Con D.C.C. n. 31 del 31/03/2014 l'amministrazione ha poi approvato la Variante n.1 al PI i cui contenuti erano:

- modifiche ed aggiornamenti all'apparato normativo contenute nelle Norme Tecniche Operative;
- recepimento di nuovi accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- aggiornamento della zonizzazione di ambiti oggetto di accordi art.6 della L.R./11/2004 perfezionati e attuati;
- formulazione di linee guida e principi relativi all'istituto del credito edilizio ai sensi dell'art.36 della L.R. 11/04;
- inserimento di alcune richieste di volumi puntuali e revisione di alcune zone territoriali omogenee relative alla declassazione di terreni da edificabili ad agricoli.

Con D.C.C. n. 4 del 29/01/2016 l'amministrazione ha poi approvato la Variante n.2 al PI i cui contenuti erano:

- perfezionare la normativa vigente;
- concretizzare ulteriormente alcune scelte strategiche prefigurate dal PATI;
- ridisegnare la zonizzazione a seguito del perfezionamento di alcuni accordi;
- rispondere ad alcune richieste dei cittadini
- riconsiderare la funzione e la destinazione degli ambiti soggetti a P.U.A. e delle aree a servizi individuati nel PI approvato il 10/09/2009.

LE FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del PATI stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nonché con la popolazione.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali 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.

La Variante n. 3 al PI approvato con DCC n.5 del 30/01/2012 segue l'iter sopradescritto: la fase di illustrazione del Documento del Sindaco ha avuto luogo nel Consiglio Comunale del 24/11/2016 a cui è seguito un adeguato periodo per la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini e una seduta di commissione urbanistica comunale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE N.3 AL PI APPROVATO CON DCC N.5 DEL 30/01/2012

Il PATI del Comune di Camponogara e Fossò, essendo stato uno dei primi piani impostati con la procedura della L.R.11/2004, sconta alcune carenze che comportano una revisione dello stesso strumento urbanistico attraverso una variante attualmente in corso di redazione.

Tuttavia i tempi per la completa "gestazione" della variante al PATI non permettono risposte e ragionamenti immediati e importanti in relazione agli odierni quesiti dei cittadini: la componente "tempo", infatti, riveste un ruolo fondamentale nelle scelte di pianificazione urbanistica, in particolare in questo periodo di recessione economica che costringe a scelte radicali di cambiamento.

La normativa regionale vigente impone, inoltre, all'Amministrazione di rivedere alcune scelte di pianificazione provenienti sia dal vecchio PRG sia da quelle inserite nello stesso PI del 2009. Attualmente infatti in tutti gli ambiti indicati nel Repertorio Normativo delle NTO vigenti soggetti a P.U.A (con data 30/01/2012) per cui non si è giunti alla stessa approvazione e per tutte le aree a servizi per cui non è stato approvato il relativo progetto si applica l'art.33 della L.R. 11/2004, ovvero si intendono aree non pianificate.

La Variante n. 3 al PI approvato con D.C.C. n°5 del 30/01/2012 del Comune di Camponogara opera in ambito limitato e si pone in continuità al PI vigente al fine di:

perfezionare la normativa vigente perimetro di alcune zone territoriali soggette a progetto di coordinamento urbanistico: si è reso opportuno l'asestamento delle NTO e del Repertorio Normativo, al fine di chiarire dubbi interpretativi rilevati dagli uffici tecnici nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti dai privati, correggere alcune formulazioni secondo le direttive ritenute più consone dall'Amministrazione e consentire l'attuazione di ambiti attualmente destinati a complessi progetti di coordinamento urbanistico.

- **rispondere ad alcune richieste dei cittadini per la riclassificazione di terreni da edificabili ad agricoli (art. 7 L.R. 04/2015) e la schedatura di attività produttive in zona impropria:** concretamente il P.I. si propone quale utile ed efficace risposta nel breve periodo alle nuove esigenze dei cittadini, in un periodo di forte crisi economica-finanziaria che ha stravolto le esigenze e la vita dei cittadini. Non potendo sfruttare le potenzialità strategiche della variante al PATI ancora in corso d'opera, considerati i tempi di redazione e approvazione di questa, il P.I. rappresenta la risposta ai quesiti che negli ultimi tempi sono sorti e che non sono assolutamente rinviabili.

Dall'altro lato la crisi del mercato immobiliare italiano si è ulteriormente inasprita e le variare condizioni economiche, in sintonia peraltro con le tendenze demografiche in atto e con la domanda di mercato sempre più variabile, costringono alcuni privati a far domanda di togliere l'edificabilità ai loro terreni, stralciandoli dal Piano, per chiedere di declassarli da edificabili ad agricoli, in linea anche con quanto indicato dalla recente L.R. 4/2015.

- **concretizzare ulteriormente alcune scelte strategiche prefigurate dal P.A.T.I. attraverso la modifica di accordi pubblico privato già recepiti nel P.I. vigente e finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche:** attraverso il perfezionamento di alcuni accordi pubblico-privato si continuerà a perseguire una linea d'azione coerente con la visione strategica del PATI focalizzando l'attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio. In particolare a seguito delle proposte pervenute, l'Amministrazione, con DGC n.31 del 07/03/2017, ha ritenuto meritevoli di accoglimento le seguenti modifiche agli accordi pubblico privato già recepiti nel PI vigente:

PROPONENTE	DATA	PROT.	LOCALITÀ	PI VIGENTE
LA.MA. s.r.l. e MARCATO DAMIANO, MARINO, ROBERTO e RUBIN SILVIA	09/01/2017	213	Camponogara	PU/4
Costruzioni MANCIN s.r.l. e PARROCCHIA di PREMAORE	04/03/2017	2973	Prozzolo	PU/13

PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO

Considerando che il dimensionamento del P.A.T.I. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

A seguito di una verifica della documentazione relativa alla "Variante n.2 al PI" approvata con DCC n.4 del 29/01/2016, è emerso un evidente errore materiale nella tabella che espone i dati del dimensionamento delle varianti al PI per calcolare per differenza la quantità residua di volume ancora disponibile del dimensionamento del PATI vigente.

Nello specifico i dati relativi alla variante "Variante n.1 al PI approvato con DCC n.5 del 30/01/2012" riportati nella tabella non sono corretti e di conseguenza risulta errato il volume residuo calcolato per differenza.

Si sottolinea che tale errore materiale non ha comportato e non comporta nessuna conseguenza nella redazione degli strumenti urbanistici; i dati, infatti, riportati nelle tabelle di ciascun ATO risultano corretti.

Il volume residuo indicato in maniera errata è pari a 275.850mc anzichè 367.990mc, ovvero i PI redatti hanno, di fatto, utilizzato una quantità minore del dimensionamento del PATI rispetto a quello indicato.

Le modifiche inserite nella Variante n.3 influiscono in minima parte sul dimensionamento generale impegnando circa 4.450 mc nella totalità degli interventi.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, la Variante n.3 al P.I. ha "generato" un recupero di zona agricola di circa 6.000mq.

Nelle pagine seguenti sono indicati i relativi parametri di dimensionamento della variante.