

# **NOVENTA PADOVANA**

2° Piano degli Interventi

**DOCUMENTO DEL SINDACO**

febbraio 2019

## **SOMMARIO**

1 – INNOVAZIONI E RECENTI EVOLUZIONI NORMATIVE	3
2 – CONTENUTI E TEMI DEL P.I.	10
3 – ELABORATI DEL P.I.: CARTOGRAFIA E NORME TECNICHE	17
4 – LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI AL P.I.	19

## 1 - Innovazioni e recenti evoluzioni normative

---

*Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e la tutela del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.*

*La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In tal senso esso assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita, dello spazio rurale e delle future addizioni e, in quanto tale, uno strumento di competenza comunale (adottato e approvato dal Consiglio comunale) con una validità quinquennale. La unicità dell'ente per l'adozione e l'approvazione rende questo strumento snello e aprontabile in tempi controllati.*

*Ai fini della sua approvazione definitiva, il PI è comunque sottoposto a valutazioni extracomunali. In modo particolare sono richiesti i pareri del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica per la parte idraulica ed, eventualmente, del nucleo di valutazione regionale per il parere di competenza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

*La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Sindaco debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento degli obiettivi del PI o Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del PI (5 anni).*

*Il Documento degli obiettivi diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse.*

*Il presente elaborato che rappresenta il Documento degli Obiettivi di Noventa Padovana, prefigura gli obiettivi che, nei prossimi 5 anni, il PI dovrà perseguire coniugando le esigenze degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse interpretando il territorio come garante del benessere collettivo. Mettere al centro il bene comune "territorio" necessita di considerarne anche e soprattutto la dimensione "qualitativa": delle previsioni, delle trasformazioni, degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del PI.*



### 1.1 Il quadro normativo di riferimento

In materia di assetto del territorio la Regione Veneto ha riformato nel 2004 la propria disciplina promulgando la LR n. 11 "Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio" che ha riorganizzato la struttura degli strumenti di pianificazione e ne ha fissato nuovi criteri e indirizzi. Le finalità della Legge sono state declinate sulle nuove parole chiave dello sviluppo sostenibile e durevole, della tutela delle identità storico-culturali, della tutela del paesaggio rurale e della messa in sicurezza del territorio. Le finalità enunciate, secondo la Legge, andranno perseguite mediante la semplificazione dei procedimenti di pianificazione ed il coinvolgimento dei cittadini nella fase di costruzione delle scelte di Piano che non sono più riconducibili ad un unico strumento ma articolate nelle disposizioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nelle scelte operative contenute nel Piano degli Interenti (PI).

Nel 2012 sono stati introdotti ulteriori provvedimenti che hanno aggiornato la disciplina del commercio (LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto) e dell'insediamento delle attività produttive (LR 55/2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica ...) che hanno prodotto rilevanti impatti sugli strumenti di pianificazione comunale sia in termini di adeguamento che di introduzioni di nuove disposizioni che interferiscono con la materia urbanistica degli enti locali.

L'ultima e vera grande novità legislativa è quella del 2017 della Legge Regionale n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" e della successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018. Il nuovo dispositivo regionale è figlio del dibattito su scala europea riguardante il consumo del suolo e la salvaguardia del territorio ineditato che ha portato la Commissione Europea a prefigurare degli scenari in cui l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. Tale scenari, secondo la Legge, devono essere tradotti nei piani comunali nei modi e tempi fissati dal provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con cui la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. La Variante n. 2 del PI si dovrà muovere all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e la salvaguardia del suolo agricolo e in linea con i contenuti della LR 14/2017 e della DGR 668 di attuazione della legge.

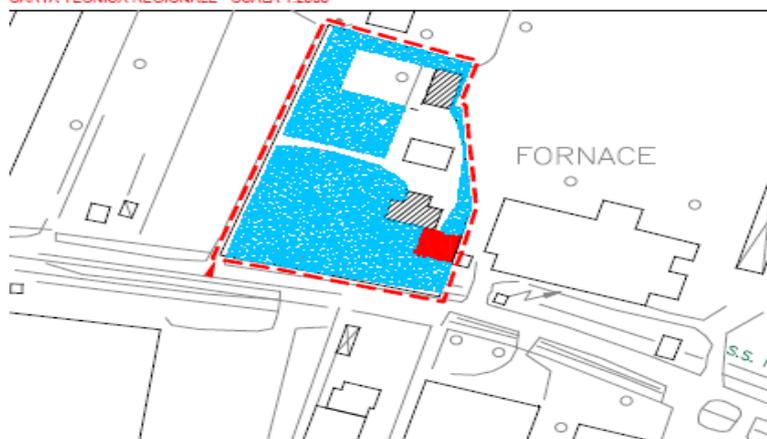
### 1.2 Il documento del sindaco come documento programmatico operativo

Il Documento del Sindaco è un elaborato programmatico, a carattere politico-tecnico che evidenzia le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con la predisposizione del Piano degli interventi (PI) o, come nel “caso di specie”, di specifiche Varianti che riguardano parti del territorio comunale. Il Documento del Sindaco è quindi lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione della Variante al Piano degli Interventi e ne prefigura gli auspici cambiamenti in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Documento del Sindaco trova la sua collocazione in una “architettura” normativa prefigurata dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 che:

- articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- assegna al PI il compito di individuare ed esplicitare i contenuti da perseguire per un corretto governo del territorio, regolando l'utilizzo dello stesso e coordinando gli interventi pubblici e privati in esso previsti;
- introduce l'obbligo di produrre un documento, detto appunto “Documento del Sindaco”, che deve evidenziare “secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi”.

CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



**EGENDA**

— AREA DI PERTINENZA  
 < COME VISUALI SIGNIFICATIVI  
 - - - - - AREA DI PERTINENZA

**TUTELA 1 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI**

1. MANUTENZIONE ORDINARIA  
 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
 3. MANUTENZIONE E RIPARAZIONE STRUTTURALE

Variante 1 al PI – Schede B Edifici di valore storico architettonico ambientale

### 1.3 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) ai Piani degli Interventi (PI)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2014 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI) che dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT e nel PATI e con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune.

Il P.I. è pertanto uno strumento pianificatorio e programmatico di natura operativa che sostituisce il vecchio P.R.G. e rispetto al quale, pur mantenendo una parte dei suoi contenuti, li integra con nuove scelte operative, dopo attenta verifica di compatibilità con il P.A.T. ed il suo impianto strategico.

Il Piano degli Interventi, assume una connotazione programmatica e deve pertanto rapportarsi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione del PI prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le manifestazioni di interesse dei cittadini che richiedono di attuare le previsioni del PAT.

In riferimento alla componente strutturale del PRC, il Consiglio Comunale di Noventa Padovana:

- ha adottato il PAT con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 23.04.2013;
- lo stesso è stato in seguito approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 155 del 17.11.2017, è stato pubblicato nel BUR della Regione Veneto n. 116 del 01.12.2017
- conseguentemente il PAT, quindici giorni dopo la pubblicazione il 16.12.2017, è divenuto efficace.

In considerazione del suo carattere snello sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, il Piano degli Interventi permette all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio. Nella fase di attuazione e implementazione delle previsioni strutturali contenute nel PAT il Comune ha provveduto ad approvare:

- la Variante n. 1 al PI, adottata con D.C.C. n. 26 del 25.05.2018 e approvata con D.C.C. n. 47 del 28.11.2018 riguardante la modifica

di tre schede B Edifici storici con grado di protezione e l'integrazione della normativa sulla modalità di realizzazione dei parcheggi.

#### 1.4 Procedura per la formazione del PI

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale del Piano i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

- il Sindaco deve illustrare il presente Documento nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- l'Amministrazione Comunale attiva, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
- il Piano degli Interventi viene adottato dal Consiglio Comunale;
- il Piano, entro otto giorni dall'adozione, è depositato a disposizione del pubblico
- il Piano rimane a disposizione per la sua consultazione per trenta giorni consecutivi;
- decorsi i termini del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Giova infine ricordare che 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 decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

## 2 - Contenuti e temi del PI

---

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi (PI) è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal PAT, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo. Il PI è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n.11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

Il PAT ha introdotto nella pianificazione comunale delle importanti innovazioni quali la perequazione, la compensazione, i crediti edilizi che nel PI dovranno essere argomentate e declinate in termini operativi.

La legge regionale ed il PAT (ma anche il Testo Unico Edilizia) prevedono che ogni previsione urbanistica che produce un plusvalore economico debba dar luogo ad una compensazione da distribuire alla collettività sotto forma di realizzazione di pubblica utilità o comunque di "contributo straordinario".

Il PI dovrà quindi regolamentare tale istituto, definendone criteri e riferimenti economico-finanziari anche in funzione delle intenzioni di incentivare o meno alcune tipologie di insediamento. Lo strumento finanziario della perequazione consente, attraverso la modulabilità delle percentuali di contribuzione, di considerare in maniera diversa alcune categorie di soggetti, incentivando o disincentivando alcune modalità di trasformazione del territorio. E' questo uno strumento utile, ad esempio, oltre che per garantire le risorse per adeguati livelli dei servizi, anche per favorire l'edificazione di necessità (prima casa).

L'amministrazione comunale ha individuato un elenco delle tematiche da sottoporre alla strumentazione urbanistica operativa (PI). Tematiche coerenti con le linee programmatiche e strategiche del PAT approvato.

Partendo dagli obiettivi del PAT i tematismi che potranno essere inseriti nel prossimo PI sono di seguito elencati e argomentati.

### 2.1 La città storica e i fabbricati tutelati

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza di diverse Ville Venete di notevole importanza e di un vasto patrimonio edilizio diffuso di interesse storico-testimoniale, caratterizzato da edifici di pregio e da pertinenze scoperte di notevole valore paesaggistico. Obiettivo della pianificazione urbanistica comunale è la valorizzazione di questo patrimonio anche con la formazione del “Sistema delle Ville” che comporta l'attenzione di preservare, rivalutare e ricostruire le principali connessioni tra ville, sistema fluviale, e il sistema insediativo ad esse connesso e l'integrazione con l'edificato più recente. A completare l'importante patrimonio vi è la Fornace Morandi per la quale il PAT prevede delle azioni di tutela e riqualificazione

Il PRG ha effettuato una puntuale schedatura di tutto il patrimonio edilizio storico presente nei centri urbani ed in zona agricola, attribuendo ai diversi edifici e alle aree pertinenziali un grado di protezione specifico.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati, anche attraverso la rivisitazione dei gradi di protezione degli edifici anche alla luce della nuova disciplina normativa sugli edifici esistenti in zona agricola.

Saranno comunque rivisti i gradi di intervento qualora sia accertata una situazione architettonica e di diritto diversa da quella rilevata originariamente. Costituiscono criteri di valutazione, l'integrità dell'edificio, il suo valore architettonico, la rarità, la presenza di vincoli ed il contesto agricolo-paesaggistico o identitario del luogo in cui sono inseriti.



Estratto PRG Tavola 13.1 – Zonizzazione Intero territorio scala 1:5.000

## 2.2 Il ridisegno della città pubblica

La città pubblica è rappresentata da tutti gli spazi ed edifici di uso collettivo, ovvero gli spazi che cittadini ed imprese usufruiscono ogni giorno per le pratiche sociali, la scuola, la strada, la piazza, il parcheggio, il depuratore ecc.

Il Piano regolatore è in primo luogo un piano di costruzione della città pubblica a cui gli interventi privati si devono adeguare ed è lo strumento principale di individuazione e di regolamentazione di questa parte di città.

La legge urbanistica regionale prima e il PAT poi, definiscono le quantità di cui il piano si deve dotare: il PI dovrà individuare una quantità minima di aree per servizi pari a 30mq/abitante teorico o equivalente.

In merito alla dotazioni del piano di servizi pubblici, sarà verificato lo stato di attuazione e di proprietà delle aree a standard previste dalla pianificazione vigente ed i fabbisogni di infrastrutture e servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, tecnologiche ecc.) rispetto a quelle esistenti, in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e al dimensionamento previsto dalla LR 11/2004 e dal PAT.

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio, il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo. Potrà essere valutata in sede di PI la cessione di parte delle aree a standard non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6, a fronte del riconoscimento di potenzialità edificatorie o di trasformazioni urbanistiche; la variante 2 valuterà ed eventualmente recepirà alcune proposte che hanno già superato lo scoglio della formalizzazione attraverso la formulazione di atti unilaterali d'obbligo, accordi procedimentali, anche mediante una redistribuzione della capacità edificatoria comunale.

## 2.3 Il Completamento del Tessuto residenziale

Noventa Padovana è un centro di prima cintura della città di Padova, che ha visto nei decenni precedenti una notevole espansione edilizia, dovuta anche alla presenza di un mercato immobiliare con valori inferiori rispetto alle aree più centrali di Padova.

Nel Piano degli Interventi trovano spazio le diverse esigenze del vivere quotidiano declinate nelle funzioni residenziali, economiche (aree industriali, artigianali, commerciali e terziarie), infrastrutturali e di servizio di cui il territorio ed i cittadini fruiscono quotidianamente. Il tema dell'abitare è sicuramente quello più dinamico in quanto accompagna il mutamento della composizione quali-quantitativa della popolazione che esprime nuove e diverse domande dell'abitare. Le risposte a tali richieste trova spazio nella revisione delle diverse aree residenziali denominate diversamente dal Piano (centro storico, residenziali di completamento e di espansione) attraverso un continuo aggiornamento delle quantità assegnate alle singole aree, alla revisione dei parametri di intervento, alle modalità di attuazione e all'aggiustamento dei limiti territoriali.

Sarà ridefinito il disegno del PRG attuale in funzione del completamento e del consolidamento delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti. Non si tratta allora di prevedere l'urbanizzazione di nuove aree, quanto piuttosto di fondare la eventuale crescita sull'utilizzo dell'urbanizzazioni esistenti, delle aree dismesse e di ambiti già coinvolti dagli insediamenti.

Potrà trovare risposta nel PI l'attuazione delle schede norma relative agli ambiti strategici individuati dal PAT, per gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, nei limiti della superficie massima di consumo di suolo prevista dalla DGR 668/2018, per il territorio di Noventa

Sarà inoltre analizzata la definizione della quota di edificabilità prevista dal PRG vigente, nelle aree di urbanizzazione consolidata, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione.

#### **2.4 Il tessuto produttivo e commerciale**

Il PATI della Comunità Metropolitana di Padova individua nel territorio di Noventa un'unica freccia di espansione programmata, nei limiti del 5% del PRG, nel territorio ovest ai confini con la zona Industriale di Padova. Il PATI individua inoltre una Grande Struttura di Vendita nel territorio comunale.

Nel PAT sono state confermate le previsioni del PRG e le indicazioni del PATI. Il Piano degli Interventi compatibilmente con il PAT/PATI e con le indicazioni del PTCP potrà rivedere il disegno ed i parametri urbanistici del consolidato produttivo ri-funZIONalizzando alcuni degli usi attuali previsti, disciplinando oltre alla destinazione produttiva anche altri usi (commerciale, direzionale) compatibili con le peculiarità degli ambiti

circostanti, basandosi sia sulle reali preesistenze già insediate, sia sulle nuove esigenze che potranno emergere dai bandi.

Le altre attività/aree presenti sul territorio, pur adeguate dal punto di vista della destinazione del PRG (zone D) rientrano in quella caratteristica di "mixité" del territorio contemporaneo di cui costituiscono contemporaneamente sia opportunità sia criticità rispetto ai tessuti abitativi, al traffico, all'ambiente. Compito del PI sarà quello di riordinare il tessuto produttivo sparso attraverso le seguenti azioni:

- riordino delle attività produttive in zona impropria;
- riqualificazione dei fronti produttivi / commerciali lungo via Noventana e via Oltre Brenta.

### 2.5 Salvaguardia e disciplina dello spazio rurale

Il PI gestirà le trasformazioni dell'edificato presente in zona agricola attraverso gli strumenti previsti dal PAT e dalla legislazione regionale. Gli interventi cardine sul territorio rurale sono riferiti alla disciplina dell'edificazione diffusa, al recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di protezione assegnato ai singoli edifici storici. Il PAT prevede tra le azioni strategiche del territorio aperto, l'individuazione degli ambiti territoriali per la formazione di parchi e riserve del Sistema delle Ville e del Sistema agricolo-fluviale,

Sarà compito del PI gestire la compresenza dell'attività agricola e la tutela del territorio agricolo con:

- i fabbricati residenziali;
- i fabbricati produttivi sparsi;
- le opportunità di riuso di fabbricati e complessi storici di elevato valore;
- le necessità di connessioni ambientali (corridoi ecologici) previste dai piani sovraordinati (PTCP e PATI) rappresentati in particolare dal Fiume Brenta e dal Piovego;
- la presenza delle barriere infrastrutturali dell'A4 e della A13;
- la sicurezza idraulica del territorio.

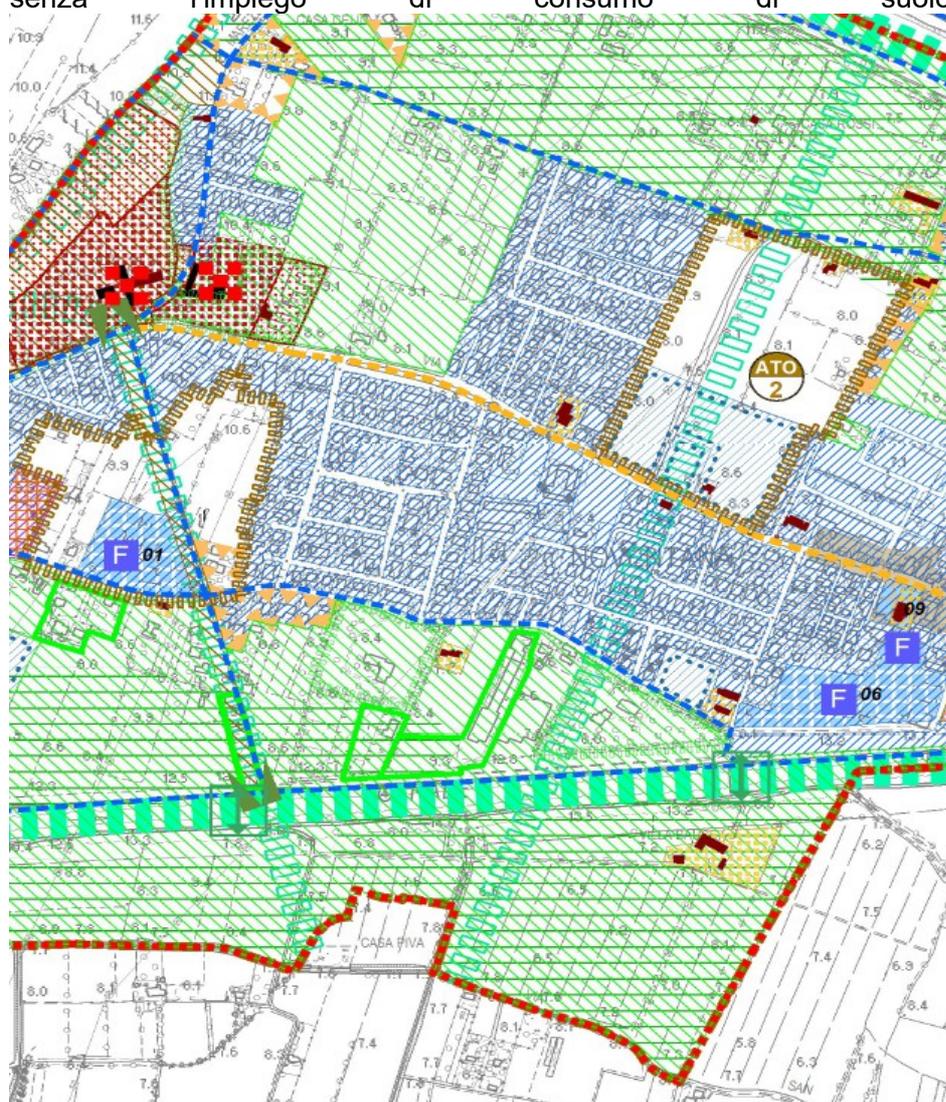
Parallelamente a tali questioni il PI gestirà le trasformazioni dell'edificato presente in zona agricola attraverso gli strumenti previsti dal PAT e dalla legislazione regionale.

*Edificazione diffusa*

Il PAT individua in Tavola 4 gli ambiti di edificazione diffusa negli ATO agricoli, demandando al PI il riconoscimento della destinazione residenziale per gli immobili esistenti, la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione necessarie; il PI potrà inoltre consolidare i nuclei rurali presenti, prevedendo l'ampliamento delle strutture residenziali esistenti e individuando nuovi lotti a volumetria predefinita per la costruzione di una abitazione, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, con l'applicazione di appropriato sistema perequativo e nel rispetto dei limiti del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017, previsto per tutto il territorio di Noventa.

### *Recupero edifici non più funzionali e volumi abbandonati*

Obiettivo del PI per la parte agricola è anche il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi la possibilità di riconvertirne la volumetria verso la destinazione residenziale, fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale. Tale azione consente di recuperare e riqualificare ambiti agricoli a volte degradati, a fini residenziali, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di residenza senza l'impiego di consumo di suolo.



Estratto Tavola 4 PAT – Carta delle Trasformabilità scala 1:5.000

### 3- Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

---

Sia dal punto di vista dei contenuti che dal quello tecnico, il PI rappresenta ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione agli obiettivi del PAT, sono tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresentano gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio.

Come il PRG esso è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà idealmente diventare una sorta di "Carta Unica del Territorio", e rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa sarà predisposta in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Una normativa che dovrà essere orientata all'operatività e che perciò, sarà fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Un apparato normativo strutturato per essere operativo con un ridotto numero di articoli e con una struttura di funzionamento leggibile dallo stesso indice delle norme. Un apparato normativo che articola le discipline operative rispetto:

- agli usi/trasformabilità dei tessuti e delle aree;
- alle procedure in funzione di interventi diretti piuttosto che a strumenti attuativi o altre specifiche procedure;
- alle tutele considerando vincoli e fasce di rispetto.

Le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali necessitano, periodicamente, di interventi "manutentivi" che consentono di risolvere alcune incongruenze e/o di eliminare alcuni dubbi applicativi che emergono nell'esercizio quotidiano degli uffici tecnici. Vi sono poi necessità derivanti dal puntuale allineamento del testo delle Norme Tecniche Operative (NTO) alla disciplina del PAT e ai nuovi provvedimenti sopravvenuti in materia edilizia ed urbanistica.

Per questi motivi, il principio introdotto risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la

concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate od immediatamente adiacenti ottenendo, dal punto di vista urbanistico, il seguente, duplice, effetto positivo:

- di consentire il mantenimento del carico insediativo nella parte già costruita del territorio;
- di migliorare la qualità dei lotti edificati perché l'ampliamento spesso avviene in concomitanza con la ristrutturazione della parte esistente (interventi di miglioramento energetico, ecc.) e con la sistemazione degli spazi verdi o non edificati.

Parallelamente alla rivisitazione di norme e cartografia, sarà verificato anche il dimensionamento del PI, che articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numeri di piani, distanze, etc) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio.

Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti e dovranno essere rivisti anche alla luce dell'entrata in vigore del Nuovo Regolamento Edilizio Tipo; la rivisitazione di tali parametri si rende necessaria per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi.

Completa il "meccanismo" di gestione la classificazione delle aree di trasformazione urbana più consistenti come soggette alla ulteriore e più dettagliata pianificazione attuativa dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di Interventi Edilizi Convenzionati. L'adeguamento del Primo PI al PAT comporta anche l'adeguamento degli elaborati alle normative sovraordinate e alle diverse situazioni che hanno interessato il comune di Noventa Padovana successivamente all'approvazione del PRG.

Rimane evidente che queste elaborazioni devono rimanere all'interno del dimensionamento massimo di carico urbanistico previsto nel PAT e nel rispetto dei limiti della superficie massima di consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 prevista per tutto il territorio di Noventa.

## 4 - La partecipazione dei cittadini al PI

---

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Noventa Padovana e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

L'importanza delle tematiche descritte, necessita di definire, fin dalla fase iniziale di redazione del PI, anche le forme della partecipazione dei cittadini alla sua predisposizione.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale - PRC) e l'accoppiata PAT-PI rende finalmente attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e, quindi, diventano definitive le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU), sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità. Diventa inoltre opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI, in modo da associare la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità.

Come anticipato, la partecipazione avviene attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico che invita i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI, al fine di valutarne la possibilità di trasformazione urbanistica.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto delle trasformazioni/azioni in attuazione alle indicazioni del PAT.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate principalmente secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;

2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
9. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.