



A
CC 38

Comune di Due Carrare

Provincia di Padova

Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi (P.I.)

Introduzione

L'introduzione del capitolo "Ambiente e Urbanistica" del programma elettorale di Praticamente Due Carrare, divenuto programma amministrativo, recita:

"La terra è un bene prezioso e non rinnovabile: non accettiamo perciò di "fare cassa" attraverso il consumo di suolo in modo indefinito e scriteriato. L'uso del suolo deve essere consapevolmente deciso in funzione di un progetto sostenibile di qualità, capace di bilanciare gli interessi contrapposti secondo il principio della "coesione interistituzionale". In breve, le scelte urbanistiche non possono essere prese separatamente da quelle ambientali.

*La nostra visione dello sviluppo urbanistico si può riassumere nel semplice concetto di "Volumi zero". Questo non significa arrestare lo sviluppo del territorio, ma semplicemente **privilegiare il recupero e la riqualificazione** di edifici dismessi, sia ripristinando costruzioni già esistenti ma inutilizzate, sia puntando fortemente sulla valorizzazione energetica e sull'eco-compatibilità. Questi criteri dovranno essere tenuti presenti quando sarà il momento di rinnovare il "Piano degli Interventi", la cui scadenza è prossima, ma anche nella eventuale richiesta di adeguamento o modificazione dei piani di assetto del territorio comunale (PAT) e intercomunale (PATI)."*

Il momento di rinnovare il PI è arrivato. Obiettivo principale è quello di ridurre al minimo indispensabile il consumo di nuovo suolo e al tempo stesso rivedere tutte le previsioni edificatorie inserite nel vecchio PI. E' importante che il nuovo PI possa vedere realizzate le previsioni di sviluppo

coerentemente e contestualmente con le necessità dei privati, del rispetto per l'ambiente e della vivibilità della collettività.

Allo stesso tempo nell'ottica di una ampia partecipazione, discussione e condivisione della pianificazione urbanistica del paese si prevede l'istituzione di un Urban Center: un luogo di incontro, studio, partecipazione e discussione aperta e trasparente sull'assetto urbanistico del paese.

Principi fondamentali

Il nuovo Piano degli Interventi si fonda su tre concetti fondamentali:

1 – Partire dall'esistente e da quanto ancora inespresso dal vecchio PI

L'obiettivo è quello di trasformare gli spazi urbani partendo dall'esistente, riqualificandolo e ripensandone gli usi e le funzioni all'interno del sistema ambiente e urbano. Su questo pilastro si devono basare le considerazioni urbanistiche di aree critiche del nostro paese come l'ex PN2 oppure l'area destinata tra i centri di S. Giorgio e S. Stefano destinata a parco urbano. Particolare attenzione deve porsi a quelle aree già edificabili ma che non hanno trovato attuazione.

2 - I servizi del centro fuori dal centro

I servizi che caratterizzano il centro urbano devono essere patrimonio anche del resto del paese. Due Carrare è caratterizzato da diversi "centri" (4 o 5, a seconda della definizione di connessione) su cui si concentrano opere di urbanizzazione e attività produttive. Tuttavia, c'è un'edificazione diffusa su tutto il territorio fuori dai cosiddetti "centri" che non ha quegli standard di vivibilità e sicurezza che ritroviamo nei centri urbani, come per esempio marciapiedi, parcheggi, illuminazione etc... Questo secondo obiettivo vuole aumentare gli standard urbani delle zone a edificazione diffusa che sono la rete di collegamento del sistema policentrico che ci caratterizza. Inoltre queste zone del comune sono il collegamento funzionale per permettere il turismo "slow" che l'amministrazione vuole promuovere.

3 – Legare i centri: stabilire reti e connessioni.

Come già accennato, lo sviluppo dei decenni passati ha portato Due Carrare ad assumere una configurazione policentrica. L'asse autostradale è una barriera fisica che separa il paese in compartimenti stagni. Abbiamo dunque, dei nodi che devono essere interconnessi. Questo è necessario anche dal punto di vista sociale per riuscire a far sentire i cittadini parte di un unico paese. Il paesaggio rurale, può aiutare a creare collegamenti che potranno essere sia per i cittadini sia per i turisti. L'obiettivo sarà inoltre, quello di amalgamare l'ambiente rurale che caratterizza Due Carrare, con lo sviluppo urbanistico, la mobilità e la produzione (sia artigianale che manifatturiera). L'assetto urbanistico di un paese è, infatti, uno dei "beni comuni" fondamentali per far vivere in armonia persone, ambiente e attività produttive. Le grandi aree di trasformazione già presenti nei piani precedenti devono il più possibile trovare un pieno inserimento nel contesto ambientale, tenendo in considerazione i criteri di basso impatto ambientale.

Modalità e linee di intervento del PI

La redazione del nuovo PI dovrà tenere conto di una procedura ad evidenza pubblica con la quale si vuole coinvolgere tutti i cittadini, in particolare quelli interessati dalle zone di trasformazione che verranno a delinearci dal nuovo piano soprattutto nei casi di mantenimento delle previsioni che non hanno avuto attuazione nel quinquennio appena trascorso.

Le principali linee sono:

- Istituire un "Urban Center". Un ufficio in grado di ospitare la struttura operativa del gruppo di lavoro e i relativi incontri con la cittadinanza attraverso un percorso pianificatorio, trasparente e partecipato. L'Urban Center vuole essere anche il promotore di progetti da sottoporre alle varie istituzioni (nazionali ed europee).

- Programmare interventi puntuali

- predisposizione del bando per l'adeguamento all'art. 7 della LR 4/2015 definito "Varianti Verdi".

- Valutare le esigenze residenziali puntuali così come le richieste delle attività produttive che presentano necessità di sviluppo (piccole e medie strutture di vendita).

Caratteristiche e criteri Bando Pubblico

Al fine di raccogliere l'effettivo interesse dei cittadini di essere inseriti nel PI, si prevede, la predisposizione di un apposito Bando Pubblico che invita gli stessi a manifestare l'interesse per inserire le proprie aree nelle trasformabilità previste dal PI.

Il Bando riporterà i termini e le modalità di presentazione delle manifestazioni d'interesse le quali potranno avere come oggetto le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Il presente Documento di Indirizzi, che verrà allegato al Bando Pubblico, diverrà uno specifico riferimento anche per la valutazione delle proposte.

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

1. aderenza delle manifestazioni di interesse alle finalità del presente Documento;
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 complementarità della richiesta rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarità della richiesta rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività della richiesta, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici 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. grado di cantierabilità dell'intervento;
9. disponibilità a realizzare o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
10. qualità della richiesta 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 carrarese.

Varianti verdi.

Un altro tema da inserire nel Piano degli Interventi riguarda l'adeguamento all'art. 7 della LR 4/2015, dal titolo "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili", che introduce la possibilità dello stralcio della capacità edificatoria dei lotti, su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta delle richieste dei cittadini interessati alla riclassificazione delle aree. Richieste che dovranno essere valutate rispetto agli indirizzi di governo del territorio dell'Amministrazione stessa. In caso di coerenza tra le richieste e le linee strategiche del piano, queste dovranno essere recepite nello strumento urbanistico al fine di attuare il contenimento del consumo di suolo e la riduzione delle volumetrie realizzabili. E' bene puntualizzare che tutto ciò comporterà:

- da un lato un'opportunità positiva per il territorio in termini di consumo di suolo, e i per cittadini in termini di riduzione del carico fiscale;
- dall'altro una diminuzione del gettito fiscale per il comune derivante dalla mancata applicazione dell'IMU su terreni non più edificabili.

Ambiti tematici e priorità

Le priorità dovranno essere le trasformazioni urbanistiche comprensive delle opere pubbliche da realizzarsi al fine di raggiungere gli obiettivi sopra dichiarati. Allo stesso tempo devono essere analizzati gli effetti che ci si attende dalle trasformazioni progettate.

In particolare, risultano strategiche per il nostro territorio le seguenti attività e si provvederà a sviluppare dei PUA planivolumetrici che permettano di controllare in maniera puntuale e vincolante, gli obiettivi che si intende raggiungere con gli strumenti urbanistici attuati.

1. area ex Exacta S. Stefano
2. area uff. postale S. Giorgio

3. area ex trattoria “da Mario” S. Stefano
4. area limitrofa Municipio (rivisitando le previsioni del piano particolareggiato del centro S. Giorgio)
5. aree destinate alle piccole e medie strutture di vendita
6. fabbricato ex consorzio agrario
7. Riconversione e riutilizzo delle aree produttive dismesse (sia pubbliche che private)

Il nuovo PI dovrà tener conto dei punti elencati nel programma amministrativo presentato per il quinquennio e che qui si riporta.

Estratto del Programma Amministrativo

Ambiente

- Promuovere la massima produzione di energia solare (termica e fotovoltaica), sia sui tetti degli stabili comunali, sia coordinando una “borsa dei tetti” per fare incontrare l’offerta di superficie con la domanda di spazi per installare impianti privati
- Completamento in tempi rapidi e certi dello smantellamento degli impianti di depurazione di Terradura e delle Chiodare: dieci anni di attesa sembrano sufficienti
- Sensibilizzazione verso le “buone pratiche” per il risparmio energetico, sia in casa sia sul luogo di lavoro *soprattutto nell’ambito delle ristrutturazioni e ampliamenti.*

Urbanistica

- Mappatura dettagliata degli spazi aperti e del patrimonio immobiliare esistente, con particolare attenzione alle condizioni di uso e manutenzione e alla “classe energetica”, anche per promuovere possibili occasioni di riqualificazione su iniziativa pubblica o privata
- Riqualificazione delle strutture comunali (immobili, rete di illuminazione, ...) per abbattere i costi di gestione (riscaldamento, consumo elettrico, ...) e manutenzione
- Articolazione degli interventi edilizi secondo la tutela di valori non negoziabili: riproducibilità delle risorse, valorizzazione delle potenzialità presenti, attenzione alle prospettive di sviluppo socio-economico, miglioramento della qualità urbana
- Ridefinizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, privilegiando rigenerazioni e riqualificazioni rispetto alle nuove costruzioni
- Istituzione di un “*Urban Center*”: uno spazio aperto al pubblico in una sede istituzionale dove si possano, da un lato, reperire informazioni e cartografie sullo sviluppo del territorio e, dall’altro, intavolare discussioni partecipate su proposte e progetti architettonici e urbanistici
- Miglioramento dei flussi di traffico in prossimità delle scuole nelle ore di entrata e uscita degli alunni, con attenzione al problema del parcheggio
- Ripensare i dissuasori di rallentamento sulle strade extraurbane, realizzando strutture alternative che inducano a limitare la velocità senza saltellamenti, vibrazioni e disagi

Piano degli interventi, PAT e PATI

- Valutare se le motivazioni delle scelte incluse in PAT e PATI siano ancora attuali e adeguate alle necessità residenziali e delle realtà produttive, con particolare riguardo alle linee di sviluppo e al loro dimensionamento
- Revisione degli elementi infrastrutturali di PAT e PATI, con attenzione alla viabilità a tutti i livelli (pedonale, ciclabile, carraio)
- Verificare le concrete necessità di espansione residenziale: privilegiare la riconversione e la riqualificazione di siti esistenti, anche attraverso una ristrutturazione urbanistica e edilizia
- Individuazione di rapide soluzioni alla definizione di ambiti importanti per la caratterizzazione dei centri abitati
- Riqualificazione delle zone a “edilizia diffusa”, per migliorare il livello dei servizi e delle dotazioni “standard” locali
- Apertura di tavoli di concertazione con le proprietà di alcune aree compromesse ma di rilevante interesse (Area Grande Struttura di Vendita e sito a destinazione alberghiera vicino al casello autostradale, ex Feltrinelli in via Campolongo, ex Exacta a Santo Stefano, ...) per valutarne la possibilità di riqualificazione e riconversione.
- Promuovere la collaborazione, e mediare i compromessi, tra le necessità dei singoli e la promozione della qualità della vita della comunità