

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova



PIANO PARTICOLAREGGIATO

della zona agricola E2 di tutela

Relazione

IL SINDACO

Marcello Volpato

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Tiziano Tessaro



IL PROGETTISTA

Arch. Roberto Cavallin

Indice

PREMESSA	1
CONFORMITA' AL PRG E ALLE NORME URBANISTICHE	2
AMBITO DI INTERVENTO.....	2
LE DIRETTIVE URBANISTICHE SOVRACOMUNALI	3
IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	6
PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA.....	6

PREMESSA

Il P.R.G. del Comune di Camposampiero è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n° 2643 del 27.04.1990, la quale ha inserito d'ufficio la sottozona agricola "E2 di tutela".

L'area interessata comprende due fasce di varia profondità disposte ai lati del fiume Muson Vecchio, nel tratto che va dal "Ponte Canale" fino al confine con il comune di Massanzago.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG gli artt. 22 e 24, dispongono la seguente disciplina:

Art. 22 – Zona agricola (sottozone "E2", "E2 di tutela", "E3").

omissis

Sottozona "E2 di tutela": Aree che alla primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva uniscono un particolare valore ambientale o naturalistico.

Non è ammessa edificazione di nuove unità residenziali. Tale sottozona, assimilata ad area per parco urbano e territoriale, è da assoggettare all'art.

24 delle presenti norme.

omissis

Art. 24 - Area per parco urbano e territoriale.

E' destinata alla formazione di parchi pubblici o di uso pubblico, sulla base di un progetto di sistemazione urbanistica e ambientale approvato dal Consiglio Comunale, che preciserà anche i diversi gradi di tutela e le specifiche sistemazioni e utilizzazioni degli immobili esistenti e degli spazi utilizzati. Fino alla approvazione del progetto è comunque consentito l'uso agricolo.

Nelle more dell'approvazione del progetto sono consentiti i seguenti interventi:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *ristrutturazione.*

Gli interventi edilizi sopra specificati dovranno avvenire nel rispetto dell'ambiente circostante e dei caratteri dell'edilizia tradizionale sulla base dei seguenti criteri:

- *edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali;*
- *murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;*
- *scale disposte all'interno dell'edificio;*
- *edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti dalle pareti esterne.*

In ogni caso non saranno consentite attività insalubri o moleste incompatibili con la tutela della zona.

In detta area sono ammesse solo attrezzature di servizio al Parco, nel rispetto dei distacchi stabiliti dal precedente art. 10 nelle quantità strettamente

indispensabili per garantire la funzionalità nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Tale normativa rinvia ad un **progetto di sistemazione urbanistica e ambientale, approvato dal Consiglio Comunale**, che prevede quindi la sistemazione ambientale dell'intera area ed anche la definizione degli interventi ammissibili sui fabbricati esistenti.

Lo strumento che può utilizzare l'Amministrazione Comunale è il piano particolareggiato, che viene approvato dal Consiglio Comunale, definisce le sistemazioni urbanistiche e ambientali dell'area e i diversi gradi di tutela e le specifiche sistemazioni e utilizzazioni degli immobili esistenti e degli spazi utilizzati.

CONFORMITA' AL PRG E ALLE NORME URBANISTICHE

Il Piano Particolareggiato proposto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti nonché le previsioni del PRG nei limiti stabiliti dall'art. 11 L.R. n° 61/1985, modificato dall'art. 3 L.R. n° 47/1993, il quale stabilisce che:

comma 4) gli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento di 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- a) *la densità massima territoriale o fondiaria;*
- b) *l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;*
- c) *l'altezza massima degli edifici;*
- d) *la lunghezza massima delle fronti;*

comma 5) modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Il Parametro che il PP prevede di modificare è la densità massima territoriale esistente, per cui la verifica del limite massimo del 15% va fatta su tale parametro:

- a) volume complessivo esistente mc. 75.081
- b) superficie fondiaria delle aree edificate mq. 87.474
- c) densità fondiaria esistente mc/mq. 0,858
- d) volume complessivo massimo previsto mc. 77.244
- e) densità fondiaria massima prevista mc/mq. 0,883

L'incremento della densità fondiaria massima prevista è notevolmente inferiore al 15% della densità fondiaria esistente.

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento definito dal Piano Particolareggiato comprende, oltre alla zona E2 di tutela, anche altre zone territoriali omogenee, o parti di esse, che presentano una stretta relazione con il fiume Muson Vecchio e con l'area ad esso immediatamente adiacente.

Il perimetro del PP è stato quindi definito seguendo, ove possibile, il tracciato degli elementi naturali costitutivi delle sistemazioni agrarie come i fossi, le siepi campestri, le capezzagne, ecc.

LE DIRETTIVE URBANISTICHE SOVRACOMUNALI

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), al quale gli strumenti urbanistici dei comuni devono riferirsi, al capitolo 5 (il sistema dell'ambientale naturale e storico) indica gli obiettivi generali, affinché *il conseguimento di un equilibrio ambientale... comporti, assieme a quella produttiva, la destinazione sociale delle risorse territoriali.*

Le azioni dovranno essere orientate a:

- *la conservazione del suolo e la sicurezza insediativa attraverso la prevenzione attiva del dissesto idrogeologico;*
- *il controllo dell'inquinamento dell'acqua;*
- *la tutela e la conservazione degli ambienti naturali o prossimo-naturali;*
- *la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali;*
- *la valorizzazione delle aree agricole anche nel loro fondamentale ruolo di equilibrio e protezione dell'ambiente.*

Le Norme di Attuazione del PTRC indicano inoltre direttive e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio sia individuando particolari ambiti (il fiume Brenta, il fiume Sile, la palude di Onara, ecc.), sia attraverso generici riferimenti alle singole componenti ambientali.

E' a queste ultime che il Comune di Camposampiero deve riferirsi per l'individuazione degli indirizzi da seguire per l'area interessata dal PP del Muson Vecchio, e comprendono:

- direttive per gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- direttive per la tutela delle risorse naturalistico – ambientali;
- direttive per il territorio agricolo
- direttive per le aree interessate dalla centuriazione romana;
- direttive per i documenti della civiltà industriale (fornaci, mulini, ex ferrovie);
- direttive per gli ambiti di paesaggio agrario di interesse storico – culturale (dei campi chiusi, della piantata).

Oltre alle direttive urbanistiche l'attuazione del PP dovrà avvenire seguendo gli indirizzi dei seguenti progetti o pubblicazioni tecnico – manualistiche:

Manuale tecnico di ingegneria naturalistica, edito dalle regioni Veneto e Emilia Romagna per fornire uno *“strumento tecnico – operativo per coloro i quali intendono progettare e realizzare concretamente interventi di recupero ambientale o di mitigazione di impatto attraverso l'impiego delle principali tecniche di ingegneria naturalistica”.*

Gestione idraulica e naturalistica dei corsi d'acqua, atti del convegno organizzato dalla Provincia di Padova, Assessorato alla Pesca.

Progetto di Salvaguardia e Valorizzazione dell'Area Naturalistica e Paesaggistica del Muson Vecchio, predisposto dalla Provincia di Padova per i Comuni di Loreggia, Camposampiero, Massanzago e Borgoricco, al fine di definire un modello al quale i Comuni possano riferirsi per *“salvaguardare e valorizzare l'ambiente e il paesaggio, offrire alla collettività nuove opportunità di svago, incentivare le attività economiche locali, alternative e più compatibili con l'ambiente”.*

IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il PP persegue l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio mediante la conservazione delle specie arboree di pregio, degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, siepi campestri, filari, gruppi arborei, piantate, carrarecce, ecc.);

E' previsto l'obbligo, nei casi di interventi edilizi, di predisporre un progetto specifico di sistemazione delle aree di pertinenza che valorizzi le sistemazioni a verde attraverso la creazione di viali alberati d'accesso; la messa a dimora di alberi di alto fusto e di arbusti (utilizzando essenze locali o essenze naturalizzate specifiche della zona) privilegiando la formazione di corridoi ecologici (siepi campestri), l'ampliamento o la costituzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde dei corsi d'acqua, ecc.;

Per gli edifici posti in prossimità di strade viene prevista la creazione di barriere di verde per ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri, e nelle aree in cui insistono attività produttive, la realizzazione di fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità.

Le nuove recinzioni alle proprietà sono ammesse esclusivamente negli ambiti delle aree edificate e potranno essere costituite da siepi vive con eventuale rete metallica o cancellata con zoccolo totalmente interrato.

A tutela della conformazione attuale del suolo e del paesaggio, vengono vietati i movimenti di terra, livellamenti, riporti di terreno, chiusura o aratura delle carrarecce, rimozione delle siepi campestri e qualsiasi attività di trasformazione del suolo, eccedente le usuali coltivazioni agricole o le sistemazioni idrauliche eseguite dagli Enti competenti.

AMBITI FUNZIONALI

Il Piano Particolareggiato suddivide il territorio nei seguenti ambiti funzionali:

1. aree edificate disciplinate da schede normative
2. parco naturalistico
3. fasce boscate
4. aree destinate alla produzione agricola
5. viabilità e parcheggi

Aree edificate disciplinate da schede normative

Le aree già edificate e sottratte all'uso agricolo sono disciplinate da schede normative con le quali vengono individuate le parti edificate da demolire e definiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le loro caratteristiche tipologiche e ambientali.

Gli interventi ammessi dal PP, che comprende anche modesti ampliamenti, sono condizionati al rispetto di criteri volti all'accorpamento e alla ricomposizione dei volumi, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale. A tal fine le schede normative disciplinano i limiti di massimo inviluppo edificabile, gli allineamenti, l'altezza massima, il numero di accessi ai lotti, ecc.

Per favorire il processo di riqualificazione ambientale delle aree agricole è stato introdotto il meccanismo dei premi incentivanti mediante i quali i privati, in cambio dell'esecuzione di opere di riqualificazione del paesaggio agrario, potranno acquisire un premio in termini di edificabilità secondo quantità predefinite nelle schede normative.

parco naturalistico

Il parco naturalistico è stato localizzato nella zona di confluenza del Rio Rustega sul Muson Vecchio, nell'area più integra sotto l'aspetto paesaggistico.

Il progetto esecutivo per la realizzazione del parco naturalistico dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- tutelare le caratteristiche naturali e paesaggistiche presenti nell'area;
- pervenire alla ricostruzione di un ambiente idoneo alla conservazione delle specie animali e vegetali nonché all'incremento della biodiversità;
- garantire una corretta fruizione didattica e ricreativa compatibile, attraverso la realizzazione di idonei percorsi;

fasce boscate

Le fasce boscate sono previste su entrambi i lati del Muson Vecchio e del Rio Rustega destinate a prato stabile e rimboschimento.

Per motivi paesaggistici, di fruibilità e di gestione i tratti dove operare la naturalizzazione e il rimboschimento con vegetazione arboreo – arbustiva dovrebbero alternarsi a tratti lasciati a prato in modo da permettere l'accesso per le periodiche manutenzioni e per consentire la visibilità delle sistemazioni ambientali.

Le piantagioni arboree andranno infittite nelle concavità delle sponde con l'impiego di piante di alto fusto che contribuiscono a ridurre la monotonia del paesaggio.

Le colture adiacenti alle fasce boscate dovrebbero essere convertite in prati stabili orlati da siepi campestri, secondo la sistemazione a campo chiuso.

aree destinate alla produzione agricola

Nelle aree destinate alla produzione agricola l'attuale semplificazione degli elementi paesaggistici ha reso troppo uniforme il paesaggio con gravi danni per la flora, la fauna selvatica e l'equilibrio biologico.

In queste aree dovrà essere favorito il passaggio da una agricoltura intensiva ad una agricoltura di tipo estensivo, sfruttando i regolamenti UE, che incentivano l'arboricoltura da legno, la realizzazione e il ripristino delle siepi campestri, la coltivazione biologica.

Le sistemazioni agrarie estensive dovranno privilegiare la tessitura a campo chiuso, con prati orlati da siepi.

viabilità e parcheggi

L'area disciplinata dal PP è attraversata da alcune strade di prossima esecuzione comprese nel progetto della nova strada statale 307.

Dopo la realizzazione della viabilità accessoria alla S.S. 307 il PP prevede l'allargamento delle vie Albarella e Cime per la realizzazione di un percorso ciclabile su corsia separata e la chiusura ai veicoli motorizzati del tratto di via Molino Nuovo che attraversa il portico passante del fabbricato dell'antico Mulino.

Oltre via Molino Nuovo i percorsi ciclo pedonali sfrutteranno le strade arginali del Muson Vecchio e del Rio Rustega per costituire una rete di percorsi che collegano il parcheggio pubblico nei pressi delle ville comunali Querini e Campello all'area del parco naturalistico, al centro di Rustega e all'area per servizi destinata ad aviosuperficie per il volo da diporto.

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'attuazione del piano particolareggiato avviene attraverso un progetto preliminare di massima delle opere previste, approvato dalla Giunta Comunale, attraverso il quale viene definito il quadro unitario a cui fare riferimento nella progettazione definitiva ed esecutiva dei singoli interventi.

Il progetto di massima definirà gli stralci funzionali

PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA

Enti interessati all'acquisizione o alla costituzione di servitù di uso pubblico delle aree

1. COMUNE

- a) esproprio delle aree per parco naturalistico
- b) esproprio delle aree per l'allargamento degli argini
- c) esproprio delle aree per l'allargamento di via Albarella e via Cime
- d) costituzione di servitù di uso pubblico delle aree per fasce boscate

2. REGIONE VENETO: MAGISTRATO ALLE ACQUE

- a) gli argini esistenti anche se di proprietà privata sono gravati da servitù pubblica, l'eventuale esproprio è a carico del Magistrato alle Acque

3. REGIONE VENETO – PROVINCIA DI PADOVA

- a) esproprio dell'area per la nuova SS. 307 e per la deviazione di via Albarella
- b) esproprio dell'area per il nuovo tracciato di via Molino Nuovo

Enti interessati all'esecuzione dei lavori

1. COMUNE

- a) costruzione ponte di 2° categoria sul Muson Vecchio per collegare via Cime con via Albarella
- b) allargamento di via Albarella con ricostruzione dei ponti privati di accesso alle proprietà e delle recinzioni sul fronte strada
- c) allargamento di via Cime
- d) realizzazione del parco naturalistico
- e) allargamento dell'alveo del Muson Vecchio e del Rio Rustega con risezionamento degli argini
- f) sistemazione delle fasce boscate

2. REGIONE VENETO - ANAS

- a) costruzione nuova SS. 307 e deviazione di via Albarella con realizzazione di sottopasso
- b) costruzione ponte di 2° categoria sul Muson Vecchio per il nuovo tracciato di via Molino Nuovo
- c) costruzione ponte di 2° categoria sul canale Piovego per il nuovo tracciato di via Molino Nuovo
- d) costruzione nuovo tratto stradale di via Molino Nuovo e raccordo via Guizze di Rustega

Costo di acquisizione delle aree

Le aree da espropriare, comprensive di tutti gli interventi previsti all'interno del PP, compresi gli attuali argini fluviali, escluse solamente le aree per la viabilità Regionale (SS. N° 307), hanno una superficie complessiva di mq. 75.860.

Le aree da sottoporre a servitù di uso pubblico per la realizzazione delle fasce boscate, hanno una superficie complessiva di mq. 175.100.

La spesa prevista per l'acquisizione delle aree, nell'ipotesi che questa fosse eseguita a totale carico del Comune, risulta di:

mq. 75.860 x £./mq. 10.000 = £. 758.600.000

La spesa prevista per la costituzione di servitù di uso pubblico delle fasce boscate, nell'ipotesi che questa fosse posta a totale carico del Comune, risulta di:

mq. 175.100 x £./mq. 5.000 = £. 875.500.000

Costi per la sistemazione delle aree

RISEZIONAMENTO DEGLI ARGINI E DEL PARCO NATURALISTICO

Movimento terra per opere idrauliche mc. 61200 x £./mc. 20.000 = £. 1.224.000.000

ALLARGAMENTO DI VIA ALBARELLA E DI VIA CIME

Allargamento della strada mq. 8170 x £./mq. 150.000 = £. 1.225.500.000

Demolizione e ricostruzione degli accessi carrai n° 12 x £./cad. 10.000.000 = £. 120.000.000

Demolizione e ricostruzione delle recinzioni fronte strada ml. 280 x £./ml. 150.000 = £. 42.000.000

Riasfaltatura di via Cime e via Albarella nei tratti allargati mq. 17.650 x £./mq. 17.000 = £. 300.050.000

COSTRUZIONE PONTE CARRABILE DI COLLEGAMENTO VIA ALBARELLA – VIA CIME

Costruzione di ponte di 2° categoria a corpo £. 600.000.000

PASSERELLE CICLO – PEDONALI

Costruzione passerelle ciclo - pedonali a corpo n° 3 x £./Cad. 50.000.000 = £. 150.000.000

FORMAZIONE DELLE FASCE E AREE BOScate

Messa a dimora di essenze arboree locali, installazione di staccionate in legno per la delimitazione dei percorsi, cartellonistica, arredo di piazzole di sosta, ecc.

mq. 131.700 x £./mq. 12.000 = £. 1.580.400.000

Riepilogo dei costi

1. Acquisizione o costituzione di servitù pubblica sulle aree £. 1.634.100.000

2. Lavori £. 5.241.950.000

TOTALE £. 6.876.050.000

Per l'attuazione del Piano il Comune utilizzerà:

- entrate per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- finanziamenti pubblici
- eventuali contributi di Enti cointeressati all'attuazione del Piano: Provincia di Padova, Magistrato alle acque
- eventuali contributi ottenibili (Agenda 21 – Piano di sviluppo Rurale Agenda 2000)