



COMUNE DI MESTRINO
Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

IL SINDACO
Dott. Marco Valerio Pedron

COMUNE DI MESTRINO
Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI MESTRINO

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

1. - Premessa

La legge urbanistica regionale n° 11/04 e s.m.i., stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

In particolare, l'art. 12 prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano strutturale è il piano delle grandi scelte di riorganizzazione territoriale e delle relazioni del territorio comunale con l'area vasta. La tutela e la riqualificazione dell'ambiente, la sostenibilità ambientale, le risorse naturali e storiche del territorio, la sua integrità fisica e ambientale e la sua identità culturale acquistano così un peso di notevole rilievo nella individuazione dei contenuti e degli obiettivi di questa dimensione del Piano.

Il P.A.T. è quindi lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore e alle esigenze del Comune di Mestrino.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico, di durata quinquennale, "conformativo" della proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio / compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche, nonché con gli strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. 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'art. 34 della L.R. 11/04.

La Conferenza decisoria della CO.ME.PA. riunitasi in data 18 luglio 2011 ha approvato il P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, della quale il Comune di Mestrino fa parte, disciplinando i seguenti temi:

1. Sistema ambientale
2. Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e integrità del Paesaggio naturale
3. Difesa del suolo
4. Sistema dei principali servizi a scala territoriale
5. Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità
6. Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

Il Comune di Mestrino, inoltre, ha adottato il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 in data 10 maggio 2011, con procedimento concertato con la Provincia di Padova ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04.

Il P.A.T. del Comune di Mestrino è costituito dai seguenti elaborati:

A – Elaborati di progetto:

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invariati	sc. 1:10.000
tav. A.3a - Carta delle fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.3b - Carta del rischio ambientale	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.) – parte prima e parte seconda	
A.5.1 - Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2. - Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
A.5.3. – Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

B – Elaborati di analisi:

B.1 – ANALISI URBANISTICHE	
B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	sc. 1:10.000
B.1.2a – Zonizzazione del P.R.G. (nord)	sc. 1:5.000
B.1.2b – Zonizzazione del P.R.G. (sud)	sc. 1:5.000
B.2 – SETTORE PRIMARIO	
B.2.1 – Carta di analisi della S.A.U.	sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta di analisi dell'uso del suolo	sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta superficie agricola a seminativo e rete idrografica	sc. 1:10.000

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

B.2.4 – Carta analisi sistemi ecorelazionali	sc. 1:10.000
B.2.5 – Carta dei suoli del Veneto	sc. 1:10.000
B.2.6 – Carta del paesaggio e delle principali strutture produttive	sc. 1:10.000
B.2.7 – Relazione agronomica	

B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

RE-001 – Valutazione di compatibilità idraulica	
PL-001 – Carta Amministrativa e inquadramento	sc. 1:10.000
PL-002 – Carta idrografica	sc. 1:10.000
PL-003 – Carta dei bacini idrografici	sc. 1:10.000
PL-004 – Carta geopedologica	sc. 1:10.000
PL-005 – Carta del rischio idraulico	sc. 1:10.000
PL-006 – Carta di analisi degli A.T.O. e misure compensative	sc. 1:10.000

B.4 – GEOLOGIA

B.4.1 – Carta geomorfologica	sc. 1:10.000
B.4.2 – Carta geolitologica	sc. 1:10.000
B.4.3 – Carta idrogeologica	sc. 1:10.000
B.4.4 – Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica	

C - Verbali di individuazione del confine comunale tra il Comune di Mestrino e i Comuni di:
Rubano, Saccolongo e Villafranca Padovana.

Ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 11/04 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il primo Piano degli Interventi.

L'imminente approvazione del P.A.T. concertato con la Provincia di Padova, che ne ha condiviso obiettivi e contenuti, sottoscrivendone gli elaborati prima della sua adozione, rende opportuno avviare la progettazione della variante al Piano degli Interventi, allo scopo di rendere quanto prima operative le scelte strategiche del P.A.T. ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale.

Il documento del "Sindaco" evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi.

2. - Obiettivi e finalità della prima variante al P.I.

La presente variante al P.I., in coerenza ed attuazione del P.A.T. e del P.A.T.I. della CO.ME.PA., quest'ultimo definitivamente approvato, dovrà individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità relativamente ai seguenti temi principali

- sistema della residenza:
 - nuclei residenziali in zona agricola;

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

- aree residenziali di trasformabilità perequata;
- aree di riqualificazione e riconversione individuate nel P.A.T.;
- sistema produttivo-commerciale:
 - aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata;
 - aree di riqualificazione e riconversione a destinazione diversa dalla residenza;
- sistema dei servizi:
 - aree per attrezzature a parco, il gioco e lo sport con parziale modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale;
- sistema infrastrutturale e relative fasce di rispetto;
- perequazione urbanistica, credito edilizio, compensazione urbanistica, accordi tra soggetti pubblici e privati;
- N.T.O. relative ai temi oggetto della prima variante al P.I..

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T., le azioni e gli interventi della prima variante al P.I. sono finalizzati a conseguire, relativamente ai sopracitati temi, il raggiungimento delle seguenti strategie e priorità:

- a) consolidamento del rango territoriale con il potenziamento dei servizi comunali e sovracomunali previsti nel piano triennale delle opere pubbliche ed, in particolare, con il potenziamento del polo sportivo del capoluogo;
- b) limitazione del consumo del territorio agricolo di pregio, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano, verificato da una attenta ricognizione dei bordi e incentivazione al trasferimento di attività non più compatibili con la residenza;
- c) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- d) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole: il P.I. deve entrare nel merito non solo di fattori di sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali, ma queste devono essere sorrette e fortemente integrate con le scelte di carattere sociale ed economico;
- e) difesa dai rischi idraulici;
- f) promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili, individuando le modalità di assegnazione di incentivi, da calibrare in relazione all'entità del risparmio energetico.

Tali obiettivi verranno perseguiti dalla variante al P.I., con il coinvolgimento e la consultazione dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle Associazioni portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, affinché le scelte dell'Amministrazione Comunale siano conosciute, condivise e costruite con il concorso dei cittadini.

Uno dei principali criteri informativi della variante al P.I. con riguardo alle trasformazioni territoriali perseguita dall'Amministrazione Comunale, è quello dell'equità nei confronti dei cittadini, da esplicarsi attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, temperando la "convenienza pubblica" in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune, in conseguenza alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti.

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata ai sensi dell'art. 6.2 delle N.T. del P.A.T., in funzione del tipo di intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.), nella percentuale del 40% del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica.

3. - Contenuti della variante al P.I.

La variante al P.I. verrà disaggregata in due distinti momenti e strumenti urbanistici; il primo di natura puntuale, riguarda la modifica della destinazione urbanistica, coerentemente con le scelte strategiche del P.A.T., di un'area di proprietà comunale attualmente destinata ad impianti sportivi, in fregio alla strada statale; il secondo, relativo agli ulteriori obiettivi e finalità evidenziati al precedente punto 2 che riguardano, limitatamente ai temi oggetto della variante:

- 3.1 la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee (art. 17 L.R. 11/04 e s.m.i.);
- 3.2 l'individuazione delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A. (art. 17 L.R. 11/04 e s.m.i.);
- 3.3 la definizione degli interventi da attuarsi mediante accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 (art. 9 N.T. P.A.T.);
- 3.4 la selezione delle proposte di accordo pubblico-privato o di altre operazioni finanziarie ritenute vantaggiose e idonee a soddisfare le finalità dell'Amministrazione Comunale per gli obiettivi previsti al precedente punto 2 e gli standard di qualità urbana prioritariamente mediante procedure ad evidenza pubblica, sulla scorta di appositi avvisi pubblici;
- 3.5 la identificazione delle Z.T.O. classificate A e B dal P.R.G. alla data del 6 settembre 1985, non soggette a vincolo paesaggistico (ex Galasso) (art. 13.3 N.T. P.A.T.);
- 3.6 la individuazione di eventuali immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione e potenziamento della viabilità (art. 13.6.2 N.T. P.A.T.);
- 3.7 la individuazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T., nel rispetto dei criteri di cui all'art. 20.3 delle N.T. del P.A.T. medesimo;
- 3.8 la individuazione, all'interno delle aree di trasformazione, delle nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi (art. 24 N.T. P.A.T.);
- 3.9 la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle stabilite dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, nei casi di gruppi di edifici oggetto di P.U.A. planivolumetrici.

4. - Dimensionamento del P.I.

Il P.A.T. adottato ha quantificato come segue il fabbisogno edilizio complessivo del Comune di Mestrino:

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

4.1 Fabbisogno edilizio residenziale

Fabbisogno arretrato:

- per eliminazione delle condizioni igieniche sanitarie abitanti equivalenti 64

Fabbisogno insorgente:

- per incremento naturale della popolazione: abitanti equivalenti 2.800
 - per variazione media dei nuclei familiari: abitanti equivalenti 406
- totale abitanti equivalenti 3.270

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 31, comma 8 della L.R. 11/04, lo standard per abitante teorico è stato determinato in circa 260 m³/ab, in relazione all'effettivo consumo medio pari a 265 m³/ab, ne è derivato un fabbisogno complessivo di m³ 850.000.

4.2 Fabbisogno edilizio commerciale/direzionale in zona residenziale

Dall'analisi del patrimonio edilizio esistente è emerso che all'interno delle aree residenziali esistenti, sono presenti destinazioni diverse, seppur compatibili con la residenza, in particolare commerciali e direzionali, in percentuale media del 10%; conseguentemente il fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale, per il prossimo decennio è stato stimato in m³ 850.000 x 10% = m³ 85.000.

4.3 Fabbisogno edilizio produttivo

Le zone territoriali omogenee "D" previste dal P.R.G. vigente ammontano complessivamente a m² 802.100.

Coerentemente con le scelte già espresse nel P.A.T.I. della CO.ME.PA., il P.A.T. ha previsto un ampliamento del 5% delle zone D previste dal P.R.G. vigente, pari a m² 40.100.

Il P.A.T., inoltre, ha provveduto a disaggregare tale fabbisogno per singolo A.T.O. nei seguenti termini:

A.T.O. n° 1 – Arlesega

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m³ 79.000
- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo: m³ 7.900

A.T.O. n° 2 – Lissaro

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m³ 149.000
- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo: m³ 14.900

A.T.O. n° 3 – Capoluogo

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m³ 622.000
- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo: m³ 62.200
- carico insediativo produttivo aggiuntivo: m² 43.300

Va precisato che nel calcolo del dimensionamento rientra anche la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente, non attuata, pari a:

- volumetria residenziale e compatibile con la residenza: m³ 323.000
- superficie produttiva: m² 3.200

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

Tenuto conto che il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04, a seguito dell'approvazione del primo P.A.T. diventa, per le parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, impegnando conseguentemente una percentuale di volumetria residenziale pari a $m^3 323.000/850.000 = 38\%$ del dimensionamento, si stima di impegnare con la variante al P.I., in relazione agli obiettivi della medesima, e fermo restando la possibilità di modificarne la consistenza in più o in meno, in relazione alle proposte di accordo, una ulteriore percentuale del **22%**, pari a $m^3 187.000$ circa, oltre ad analoga percentuale complessiva (**60%**) relativamente al fabbisogno commerciale, direzionale e produttivo, allo scopo di:

- favorire attraverso procedure ad evidenza pubblica l'attuazione del piano triennale delle opere pubbliche e l'acquisizione di aree per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- calmierare i prezzi di mercato garantendo un'offerta in grado di soddisfare con ampio margine la domanda.

Conseguentemente, di analogo ordine di grandezza sarà pure la quantità di superficie agricola utilizzata trasformabile nel medesimo periodo, quantificata complessivamente dal P.A.T. in ha 19,66.

5. - Compatibilità dei temi progettuali del P.I. con il P.A.T.

La variante al P.I. affronta i temi progettuali e obiettivi delineati al precedente punto 2 nel rispetto delle previsioni del P.A.T., in particolare della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

5.1 Sistema ambientale e difesa del suolo

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico ed in particolare:

- adozione di tutte le prescrizioni di carattere idraulico, sulla base della Valutazione di compatibilità idraulica e nel parere del Genio Civile, da estendere anche alle aree per le quali il P.R.G. vigente prevede trasformazioni non ancora in essere ma confermate dal P.I.;
- individuazione, in uno specifico elaborato cartografico in scala adeguata, di tutti i corsi d'acqua pubblici, incluse le principali affossature, in fregio a viabilità pubbliche, gestite dal Comune, al fine di disporre di un quadro preciso del deflusso, in qualsiasi punto della rete drenante ed evitare zone di ristagno;
- previsione di un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali;
- favorire ove possibile la ridefinizione del deflusso meteorico di intere zone urbanizzate con una visione unitaria, attraverso strumenti quali la perequazione e compensazione urbanistica, la riqualificazione ambientale ed il credito edilizio;

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

- valorizzazione degli elementi di qualità naturale e urbana in un'ottica sistemica di relazioni e fruizione degli stessi e nell'offerta di servizi specificatamente mirati a favorire la sostenibilità ambientale e a ridurre l'impatto dello sviluppo economico e produttivo sull'ambiente.

5.2 Sistema insediativo residenziale

5.2.1 Ambito di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo

Per individuare le aree, tra quelle previste dalle linee preferenziali di sviluppo del P.A.T., nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, verranno prioritariamente attivate procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica ambientale definiti dal P.A.T..

A tale scopo è stato predisposto apposito avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato (ALL. A) e relative linee guida (ALL. 3) indicanti:

- le finalità dell'avviso;
- le caratteristiche ed i requisiti per le manifestazioni di interesse;
- l'iter procedurale;
- lo schema di proposta di accordo pubblico-privato.

5.2.2 Nuclei residenziali in ambito agricolo

La variante al P.I. individuerà i nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T., definendo con apposita puntuale schedatura e nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 20.3 delle N.T. del P.A.T., le modalità di intervento, destinazioni d'uso, parametri edificatori. In questo caso è stato predisposto avviso pubblico per la formulazione di proposte (ALL.4)

5.3 Sistema insediativo produttivo

Come si evince dal Rapporto Statistico della Regione Veneto il fenomeno della internazionalizzazione delle imprese, tramite investimenti diretti (I.D.E.) e altre forme di internazionalizzazione mercantile, sta assumendo una dimensione sempre più rilevante anche per le imprese venete, tale da configurarsi come uno dei caratteri distintivi del modello di sviluppo regionale.

I processi di globalizzazione dei mercati sono strutturali, dunque inevitabili: tali sfide vanno affrontate rapidamente ed in modo strategico, anche a livello locale, apportando cioè strumenti adeguati sia per i lavoratori (formazione continua, riqualificazione professionale, mobilità, ecc.) che per le imprese dei settori più maturi (incentivi all'innovazione nei processi di filiere multidisciplinari, collaborazione tra professionalità e saperi, ecc.) per sviluppare una nuova industria capace di incrociare il saper fare, il saper costruire, con il mondo della conoscenza, della ricerca, dell'innovazione dei servizi avanzati; una nuova industria cioè che punti a promuovere nuove soluzioni basate sull'innovazione e sulla sostenibilità.

Il trasferimento oltre i confini nazionali di parte del processo produttivo, in particolare delle fasi a più elevato impiego di manodopera, sta portando ad un progressivo ridimensionamento del numero di persone occupate in mansioni di carattere manuale per lasciar posto a nuovi profili professionali altamente specializzati.

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

Sulla scorta di tali valutazioni la variante al P.I. promuove una pianificazione coordinata che si pone l'obiettivo di favorire un'apertura all'innovazione negli approcci e nei processi produttivi mediante:

- lo sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività, favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, promuovendo funzioni fin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
- lo sviluppo dei servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- la riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili, ed il recupero delle risorse rinnovabili;
- la razionalizzazione delle aree produttive, concentrando gli ambiti produttivi, privilegiando la riqualificazione e riconversione rispetto alla nuova edificazione, allo scopo di ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e il consumo di territorio;
- la concentrazione delle ulteriori potenzialità edificatoria nei limiti stabiliti dall'art. 31 del P.T.C.P., in contiguità con aree già individuate dal P.R.G..

Anche per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione del sistema produttivo, verranno prioritariamente attivate procedure ad evidenza pubblica, con le medesime modalità previste per il sistema insediativo residenziale, privilegiando le proposte che favoriscono le soluzioni innovative innanzi evidenziate.

5.4 Sistema relazionale

Gli interventi stradali di maggiore valenza interessanti il territorio di Mestrino sono quelli di interesse sovracomunale individuati nel P.A.T.I. della CO.ME.PA. rappresentati da:

- il progetto della complanare dell'autostrada A4 che si inserisce nel disegno più complessivo della reazione di un sistema di complanari alla A4 da collegare al medesimo intervento nel territorio lombardo-veneto;
- l'obiettivo primario del sistema Complanari è quello di decongestionare l'area autostradale A4 assorbendo quote rilevanti di traffico locale, restituendo così all'autostrada la sua funzione primaria di asse privilegiato per le relazioni di lunga percorrenza;
- il G.R.A., certamente una delle principali opere strategiche previste nel P.A.T.I., destinata ad allargare ed a caratterizzare lo sviluppo dell'area metropolitana con una visione rivolta anche verso Venezia, grazie all'ultimazione del Passante di Mestre e alla definizione del percorso della nuova Romea, e cioè il quadro delle grandi opere che, assieme alla Pedemontana sono destinate a garantire le prestazioni di mobilità ed accessibilità nel comparto Veneto di sviluppo.

Un ulteriore importante intervento complementare al G.R.A., pure previsto nel P.A.T.I., è rappresentato dal potenziamento di via Pelosa e di via Tevere, all'incrocio con la Pelosa fino alle S.R. n° 11.

Trattasi di interventi, tutti di livello sovracomunale, con finalità, relativamente a Mestrino Capoluogo, di sgravarne in un prossimo futuro il centro dal traffico pesante di attraversamento, mentre a livello locale verranno realizzati attraverso accordi pubblici-

COMUNE DI MESTRINO

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)
C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283
<http://www.comune.mestrino.pd.it>

privati, opere di miglioramento viabilistico, in coordinamento con i nuovi interventi di trasformazione.

5.4 **Servizi**

La variante al P.I. prevederà la definizione dei servizi ritenuti prioritari e da attuarsi nel periodo di validità della prima variante al P.I., delle relative modalità di attuazione (finanziamento pubblico – accordi pubblici-privati) sulla scorta del piano triennale delle opere pubbliche e del bilancio pluriennale comunale.

5.5 **Sostenibilità energetica degli edifici**

La variante al P.I. definirà i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Tali norme non avendo, allo stato, carattere cogente ma di indicazione progettuale volontaria, individueranno criteri di incentivazione volti a compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporto qualitativi introdotti nel processo edilizio.

IL SINDACO

Dott. Marco Valerio Pedron