



COMUNE DI SALGAREDA (TV)  
PIANO REGOLATORE COMUNALE  
**PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO**  
**(art. 18/1 – L.R. 11/2004)**

**Il Sindaco**

*Dott. Andrea Favaretto*

Salgareda, 8 giugno 2015

## 1) RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) di cui all'art. 12 della L.R. - 11/2004 :

*“La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizione operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)”*

Rispetto alla precedente normativa regionale (L.R. 61/85) si evidenziano sostanziali differenziazioni in tale nuova impostazione:

- La distinzione, ormai acquisita nella cultura urbanistica, tra i contenuti del piano strutturale (P.A.T.) e i contenuti del Piano Operativo (P.I.);
- La distinzione, a livello di procedimento, tra il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano Operativo (P.I.).
- Il primo, ai sensi dell'art. 14 della legge Regionale 11 citata, prevede un iter di approvazione ancora tradizionale, abbastanza simile ai procedimenti ex L.R. 61/85 (adozione comunale – approvazione della Provincia, ovvero della Regione).
- Il secondo, regolamentato dall'art. 18 L.R. 11/2004, resterà di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale;
- L'adozione di un processo di formazione del P.I. analogo a quello del P.A.T., aperto cioè alla concertazione e partecipazione della popolazione, delle associazioni portatrici di interessi diffusi, dell'imprenditoria locale (art. 5 L.R. 11/2004);
- L'acquisizione, nel processo di formazione e attuazione del P.I., del fattore “tempo” quale parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative. E quindi il P.I. inteso anche come “Piano pluriennale di attuazione”; e perciò come strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con il periodo (quinquennale) di vigenza dell'Amministrazione comunale;
- La necessità di coordinamento con i piani operativi delle opere pubbliche del comune. E, quindi, l'esigenza di un riscontro concreto – operativo delle previsioni del P.I. con il *“Piano triennale delle opere pubbliche”* del Comune.

## 2) CONTENUTI DEL P.I.

I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004 (comma 2), contenuti che sinteticamente possono così riassumersi:

- *Suddividere il territorio comunale in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.);*
- *Individuare le aree da assoggettare ai P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di cui all'art. 19/1 della Legge R. 11/2004;*
- *Dettare i criteri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. (art. 20/4);*
- *Individuare le Unità Minime d'Intervento propedeutiche al "permesso di costruire";*
- *Definire le destinazioni d'uso all'interno delle Z.T.I.O. anche individuando "quelle funzioni che di per sé non sono omogenee ai caratteri generali della zona..... e che il P.I. ritiene di disciplinare in maniera specifica" tramite "schede progettuali" o "aree progetto" (Circolare R.V. art. 50 comma 1 lett.b);*
- *Definire gli indici edilizi all'interno delle Z.T.I.O.;*
- *Definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare e, quindi, in coerenza con il P.A.T.;*
- *Normare i centri storici (anche in riferimento ai perimetri ex L.R. 80/80, seppure decaduta);*
- *Normare i fabbricati assoggettati a grado di protezione, con particolare riferimento ai fabbricati vincolati ex D.Lvo 42;*
- *Definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conversione e, quindi, definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché, quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- *Individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 L.R. 11/2004;*
- *L'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 L.R. 11/2004;*
- *Dettare la specifica disciplina con riferimento ai*
  - *centri storici,*
  - *alle fasce di rispetto*
  - *e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 L.R. 11/2004;*
- *Dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento:*
  - *alle attività commerciali,*

- *al piano urbano del traffico,*
- *al piano urbano dei parcheggi,*
- *al piano per l'inquinamento luminoso,*
- *al piano per la classificazione acustica,*
- *ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*

### **3) FORMAZIONE DEL P.I. DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

Il procedimento di formazione del P.I. è regolamentato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004. Interessa in questa sede particolarmente il punto 1 dell'articolo citato.

*1. Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio comunale.*

L'articolo, quindi, assegna al "Sindaco" la funzione di predisporre i contenuti del P.I. attraverso un documento programmatico da illustrare al Consiglio comunale in un "apposita" seduta.

Il "documento programmatico del Sindaco" è, quindi, particolarmente opportuno non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I..

Vediamone brevemente i contenuti.

Innanzitutto, opportunamente, il documento dovrà introdurre il tema delle "priorità" temporali nel processo di pianificazione territoriale.

E' questo un tema non nuovo nella pianificazione urbanistica: la legge 10/1977 aveva introdotto l'obbligo per i comuni di dotarsi del cosiddetto "Programma Pluriennale di Attuazione" (P.P.A.) che aveva appunto la funzione di programmare nel tempo gli interventi di pianificazione operativa.

Obbligo, per la verità, caduto presto nel dimenticatoio e di fatto inattuato, per la macchinosità del processo di approvazione.

Appare, quindi, più che mai opportuno il riferimento nel "documento programmatico" alle "priorità": in questo caso, però, rapportate ai contenuti del P.I.

I riferimenti alle priorità non costituiranno, quindi, un documento a se stante (come nella vecchia legge 10/1977). Le scelte cronologicamente definite saranno, quindi, parte essenziale del Piano degli Interventi.

Si possono riassumersi qui brevemente i capitoli del presente “Documento programmatico” (mutuati dal succitato art. 18/1):

- L'individuazione delle trasformazioni urbanistiche già individuate nel Piano Strutturale (P.A.T.), da attuarsi nel piano operativo (P.I.);
- Gli interventi operativi riferibili alle azioni strategiche del P.A.T.;
- Le opere pubbliche da realizzarsi nel triennio;
- Gli effetti attesi conseguenti all'attuazione operativa delle trasformazioni urbanistiche.

#### **4) LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

Il Piano Regolatore Generale vigente (che acquisisce la valenza di primo P.I. , per le parti non in contrasto col P.A.T.), costituirà necessariamente la base su cui dovrà impostarsi il nuovo P.I., seppure nel quadro più complesso dell'attuazione delle azioni strategiche del P.A.T..

Con la precisazione che tali azioni non devono intendersi “*in toto*” comprese nel primo P.I., la cui validità temporale verrà ad esaurirsi, ai sensi del citato art. 18/7, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore del piano.

Nel quadro generale delle “*azioni strategiche*” del P.A.T. sarà, comunque, obbligo del primo P.I. (primo quinquennio) operare scelte che non compromettano o condizionino, nelle fasi successive (secondo quinquennio) le relative scelte operative.

E' questa una fase particolarmente delicata.

Da un lato infatti la legge Regionale 11 configura, attraverso il P.A.T., uno scenario nuovo nella pianificazione urbanistica comunale, ove sembra concretizzarsi, da un lato, un azzeramento delle capacità edificatorie del vigente P.R.G. a fronte delle nuove “*quantità aggiuntive*” previste dal P.A.T. stesso; d'altro lato si innestano le problematiche legate ai cosiddetti “diritti acquisiti” derivanti dalla normativa del P.R.G. vigente.

Il P.I. dovrà, quindi, “muoversi con discrezione” garantendo all'interno dell'esistente edificato (ex Z.T.O. “C1” e “B”) le possibilità di manutenzione, ristrutturazione, nonché di ampliamento, funzionali alle esigenze familiari, nonché finalizzate al recupero e alla valorizzazione dell'esistente e, quindi, anche alla valorizzazione delle aree scoperte e degli spazi di pertinenza.

Il P.I. provvederà a suddividere il territorio comunale in “Zone Territoriali Omogenee” (Z.T.O.).

Ricordiamo che la Legge Regionale 11 non ha modificato (né poteva farlo!) le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 che prevedono appunto la suddivisione, nel P.R.G., del territorio comunale in Z.T.O..

Tuttavia la L.R. 11 introduce un nuovo concetto in ordine ai criteri di individuazione delle Z.T.O.: non più i criteri di cui all'art. 24 della L.R. 61/85, ma nuovi criteri (art. 17 L.R. 11) da definirsi *“con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. B”*.

Il riferimento alla suddetta circolare (art. 50/1 lett. B) appare, pertanto, più che opportuno in questa sede, proprio per individuare i *“criteri”* di suddivisione del territorio comunale in Z.T.O..

*“Per l'approvazione dei nuovi P.I. i comuni potranno provvedere..... ad una suddivisione del territorio comunale diversa da quella prevista dal D.M. 2/4/1968 n° 1444”*.

La circolare introduce il concetto di *“Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo”* (Z.T.I.O.) in sostituzione delle classiche Z.T.O. del D.M. citato.

Il P.I. provvederà, pertanto, a suddividere il territorio comunale in Z.T.I.O. sulla base di valutazioni più complesse del tessuto insediativo, riferibili, quindi, non tanto alla quantificazione delle preesistenze edificate (art. 24 L.R. 61/86) quanto alla *“formazione storica”*, alle *“fasi di trasformazione”* al *“rapporto fra spazi pubblici e privati”* alla *“prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative”*.

Le Z.T.I.O. potranno, quindi, ricomprendere aree del territorio comunale più *“vaste”* rispetto alle classiche Z.T.O. ex D.M. 02/04/1968.

Sempre sulla base delle indicazioni contenute nella citata circolare regionale, all'interno delle stesse Z.T.I.O., il P.I. provvederà ad individuare specifiche *“aree progetto”* che andranno a qualificare le più significative trasformazioni urbanistiche (nuova edificazione, progetti complessi, nuovi servizi, nuova viabilità ecc.).

Il P.I. provvederà, infine, ad individuare in apposite *“schede progettuali”* le attività e le funzioni che, seppure non omogenee ai caratteri prevalenti delle Z.T.I.O., possono essere compatibili, una volta specificatamente normate, con le destinazioni prevalenti della stessa.

#### **4.1 Quantificazione degli interventi operativi del Primo P.I.**

Il P.A.T. quantifica nel prossimo decennio le seguenti trasformazioni del territorio di Salgareda.

- S.A.U. Trasformabili: mq. 150.000.
- Carico aggiuntivo (residenza): mc. 210.000.

- Carico aggiuntivo (produttivo): mq 80.000.

Il primo P.I. dovrà, pertanto, “*muoversi*” all’interno di tali quantità, ricordando che la validità dello stesso è coincidente con i tempi del mandato del Sindaco (cinque anni).

Una suddivisione delle quantità di cui sopra in termini proporzionali ai tempi dei due ipotetici P.I. (primo e secondo quinquennio) non appare realistica.

Si propone di assegnare al primo P.I. delle quantità pari al 60% delle quantità complessive definite dal P.A.T. per quanto riguarda il Carico aggiuntivo residenziale, mentre dell’80% per la S.A.U. Trasformabile, in considerazione delle esigenze specifiche del settore produttivo del quale è prevista un’espansione e, quindi, pari alle seguenti quantità:

- S.A.U. Trasformabili:  $150.000 \times 0,80 = 120.000$  mq
- Carico aggiuntivo (residenza):  $210.000 \times 0,60 = 126.000$  mc

Le quantità di S.A.U. trasformabili relative al settore produttivo si prevedono pari a mq. 80.000, ossia all’intero valore quantificato dal P.A.T..

Ricordiamo che sono esclusi dal calcolo delle “*quantità aggiuntive*”, “*gli interventi di rilievo sovracomunale ammissibili previa autorizzazione della Giunta Regionale e sentita la provincia interessata*”.

La norma, introdotta dalla L.R. 26 giugno 2008 n° 4, modifica ed integra il citato art. 13 della L.R. 11/2004.

E, pertanto, si intende che tali possibilità potranno applicarsi anche alle attività produttive di “*rilievo sovracomunale*”.

## **5) GLI INTERVENTI OPERATIVI RIFERITI ALLE AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.**

Il primo P.I. si occuperà innanzi tutto, nel quadro delle trasformazioni urbanistiche ammesse dal P.A.T., di:

- Quantificare le aree trasformabili, nonché le quantità aggiuntive per singoli A.T.O., nell’ambito delle quantità massime ammissibili dal P.A.T..
- Definire, altresì, per ogni Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) gli ambiti trasformabili e le relative quantità volumetriche ammissibili.
- Acquisire nel primo P.I. le norme attuative relative agli interventi nei centri storici, norme già codificate nell’attuale Piano Regolatore Comunale (ed eventualmente procedere ad un loro affinamento).

Anche per gli interventi nel centro storico, il P.I. provvederà a quantificare eventuali quantità aggiuntive all'esistente che dovranno attuarsi all'interno del perimetro dei centri storici (art. 40 – L.R. 11/2004).

### 5.1 Priorità degli interventi

Il P.I. verificherà la fattibilità delle previsioni urbanistiche operative sulla base di alcuni parametri che possono così sintetizzarsi in ordine alla loro priorità:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3/e DPR 380/2001) con particolare riferimento alle aree di centro storico degradate;
- Interventi di sostituzione di “*opere incongrue*” definite nel P.A.T. anche attraverso l'applicazione del “*credito edilizio*” (art. 36 L.R. 11/2004) e della “*compensazione urbanistica*” (art. 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di miglioramento ambientale delle attività produttive esistenti;
- Interventi di trasformazione delle attività produttive in zona impropria, attraverso la dismissione delle stesse e/o la loro ricollocazione in zone proprie;
- Interventi di nuova edificazione e, comunque, tutti gli interventi assoggettati a convenzionamento per i quali si applicheranno le norme della “*perequazione urbanistica*” (art. 35 L.R. 11/2004).

In questo quadro il P.I. valuterà con particolare interesse le proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004.

Tale accordo, il cui presupposto principale è da individuarsi nel “*rilevante interesse pubblico*”, potrà costituire la garanzia di fattibilità – temporalmente definita – degli interventi proposti dai privati in attuazione degli obiettivi strategici del P.A.T..

Spetterà al Consiglio comunale, con apposita deliberazione, recepire tale accordo, in un contesto di verifica degli obiettivi di “*interesse pubblico*” proposti.

Esso sarà recepito, nel Piano degli Interventi, dopo aver superato le normali procedure di pubblicità e di partecipazione, divenendo, quindi, parte integrante dello stesso.

L'efficacia dell'accordo pubblico-privato, ex art. 6, si concretizzerà, perciò, solo contestualmente all'entrata in vigore del P.I.

Data la complessità dell'istituto giuridico introdotto dall'art. 6 L.R. 11/2004, il primo P.I. acquisirà solo gli accordi già approvati dal Consiglio comunale. Verranno invece acquisiti le richieste di nuova edificazione, purché da attuarsi in tempi certi e programmati.

Nell'ambito delle verifiche e monitoraggio dello stato di attuazione del P.I. sarà facoltà dell'A.C. rivedere le scelte operative che non garantiscono l'attuazione nei tempi di validità del primo P.I..



In particolare l'A.C. si riserva di verificare a metà mandato lo stato complessivo di attuazione del P.I., riservandosi di procedere a scelte correttive anche rivedendo quanto già approvato nel primo P.I..

## **5.2 Opere pubbliche da realizzarsi**

### **Aree per servizi (art. 31 L.R. 11/2004)**

Il P.A.T. ha messo in risalto le trasformazioni demografiche, avvenute nel territorio comunale, anche a seguito dei fenomeni migratori particolarmente significativi in questa area del Veneto.

Il P.I. dovrà, quindi, prioritariamente verificare la dotazione di servizi secondo le quantità definite dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

E tutto ciò, in accordo con la programmazione operativa delle opere pubbliche ("Programma triennale opere pubbliche 2015-2017") di cui si riportano di seguito gli interventi più significativi.

- Manutenzione straordinaria fabbricati e patrimonio
- Manutenzione strade e illuminazione pubblica
- Realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento della zona industriale e la frazione di Campodipietra.

Il programma triennale opere pubbliche dovrà rappresentare, altresì, la verifica operativa delle "diretrici di sviluppo residenziale" previste dal P.A.T., nel senso che prioritariamente saranno inserite nel P.I. le aree per le quali la quantità e la qualità degli spazi di uso pubblico e i servizi primari risultino facilmente fruibili, senza che i nuovi interventi edificatori vengano a costituire un aggravio non controllabile alla stessa fruibilità.

Il P.I. dedicherà nel primo quinquennio particolare attenzione al recupero dei centri storici, anche attraverso convenzionamento di interventi di demolizione e ricostruzione di opere estranee al tessuto storico, usufruendo delle possibilità offerte dalla L.R. 11 (credito edilizio – compensazione urbanistica di cui agli articoli 36 – 37).

## **6) GLI EFFETTI CONSEGUENTI ALL'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

Il P.A.T. ha individuato per ognuno dei otto A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio comunale, precisi obiettivi e strategie.

Il P.I. in un quadro di confronto continuo con la popolazione e le associazioni operanti sul territorio, dovrà concretizzare tali obiettivi all'interno delle proposte operative.

Vediamoli, sinteticamente, in riferimento ai vari sistemi in cui è stato suddiviso dal P.A.T. il territorio comunale.

### **6.1 Sistema Agricolo – Ambientale**

Le aree agricole assumono, nella legge 11/2004, una valenza di particolare significato paesaggistico – ambientale (oltre naturalmente all'aspetto più prettamente agricolo – produttivo). Il “Titolo V” della legge 11 è infatti connotato dalla seguente dizione: “*Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*” e, quindi, sembra essere superato il contenuto letterale della L.R. 24/85 che assegnava alle zone agricole una sostanziale connotazione di “*aree produttive*” (anche se nella prassi urbanistica le stesse venivano spesso integrate da contenuti ambientali: come ad esempio, le sottozone E1)

Il P.I. provvederà, pertanto, (art. 43 L.R. 11/2004):

- All'affinamento del censimento degli edifici di valore storico-testimoniale-architettonico insistenti in zona agricola (censimento acquisito dal vigente P.R.G.)
- A recepire il censimento degli edifici di pregio, (ex art. 10 L.R. 24/85) ed eventualmente procedere ad una loro verifica critica (eventualmente anche integrando lo stesso censimento);
- All'individuazione delle tipologie costruttive per le nuove edificazioni o per il recupero degli edifici storici di cui al punto precedente.
- Nel quadro delle tipologie costruttive il P.I. potrà proporre anche soluzioni tipologicamente innovative finalizzate all'utilizzo di fonti alternative di energia (fotovoltaico – biomasse – solare ecc..).
- Potrà, inoltre, incentivare gli interventi edilizi che prevedano fonti alternative di energia, assegnando agli stessi premi volumetrici (o di superficie coperta) anche in deroga agli indici o alle quantità assegnate dalle singole Z.T.I.O.

Lo stesso incentivo potrà essere assegnato anche nel caso gli interventi che usufruiscono del riciclaggio delle acque usate delle acque piovane, ovvero prevedano sistemi affinati di raccolta differenziata dei rifiuti.

Il P.I. individuerà inoltre (art. 43 L.R. 11/2004):

- Gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1 lettera c dell'art. 43.

Spetterà, quindi al P.I. valutare, nell'ambito delle aree trasformabili del P.A.T. (art. 13/1 lett f) quali aree agricole potranno essere “trasformate” ai fini edificatori e quali, pur

individuato nel P.A.T. come aree trasformabili, dovranno mantenere la destinazione agricola.

- Potrà ancora il P.I. individuare aree non edificabili sulle quali, quindi, non potrà collocarsi l'edificazione di cui all'art. 44/1 L.R. 11/2004.
- Particolare attenzione il P.I. riserverà ai fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. Tale operazione, particolarmente significativa in quanto legata alla dinamicità dei cambiamenti in zona agricola, sarà innanzi tutto mutuata da censimento di P.R.G. ex L.R. 24/85.

Su questo censimento saranno apportati gli opportuni affinamenti, anche integrando la schedatura di P.R.G.

Ricordando, comunque, che eventuali nuove destinazioni d'uso ammesse dal P.I. non potranno incidere negativamente sulla tutela dei beni vincolati.

## **6.2 Il sistema residenziale - produttivo**

### **6.2.1 La residenza**

Il comune è dotato di un patrimonio edilizio residenziale di notevoli proporzioni, frutto di interventi edificatori particolarmente intensi negli anni di fine secolo.

Altrettanto significativi, le preesistenze storicamente rilevanti rintracciabili all'interno dei centri storici.

Il P.I. si propone, pertanto, di intervenire all'interno delle aree già compromesse dall'edificazione, perseguendo alcuni obiettivi prioritari.

#### Centri storici (ex ZTO "A" di P.R.G.)

Dovranno essere rivisitate criticamente le previsioni del P.R.G. vigente in ordine alla tutela dei fabbricati esistenti (gradi di protezione) nell'obiettivo di una rivitalizzazione dei centri storici, anche ripensando a destinazioni d'uso diverse delle esistenti (attività commerciali – direzionali – piccole attività artigianali di servizio) nello spirito della legge regionale sul commercio (L.R. 50/2012).

#### Zone edificate diverse dal Centro storico

Le zone territoriali omogenee cosiddette "di completamento" di P.R.G. (B – C1) (D.M. 2 aprile 1968 – art. 24 L.R. 61/85) saranno oggetto di una attenta disciplina urbanistica volta da un lato a completare il tessuto urbano non ancora oggetto degli interventi edilizi previsti dal P.R.G. vigente, d'altro canto riconsiderare le precedenti

previsioni urbanistiche in un'ottica diversa dall'acquisizione tout-court dello zoning di P.R.G..

Si privilegeranno, quindi, le richieste dei cittadini finalizzate al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamenti igienico-sanitari – ristrutturazioni – suddivisioni in più unità immobiliari ecc...) e nel contempo le proposte che prevedano una ricomposizione ambientale e una nuova e più organica dotazione di servizi primari (parcheggi – aree a verde – percorsi pedonali ecc..).

#### Zone Territoriali Omogenee (C2) del P.R.G. vigente (Zone di espansione)

Il P.I. acquisirà come stato di fatto i Piani Attuativi convenzionati. Le relative carature dimensionali non saranno, pertanto, conteggiate all'interno delle "*quantità aggiuntive definite*" del P.A.T..

Il P.I. verificherà lo stato di attuazione dei P.U.A. convenzionati.

Sulla scorta di tale verifica verranno eventualmente individuate nuove aree edificabili all'interno delle "*aree trasformabili*" del P.A.T..

#### Aree di urbanizzazione diffusa (P.A.T.)

In queste aree, in parte coincidenti con le "*aggregazioni edilizie rurali*" di cui alla L.R. 24/85 (Sottozone agricole E4) (e in parte acquisite dal PAT come semplici aggregazioni edilizie), il P.I. ammetterà esclusivamente, oltre agli interventi sull'esistente edificato, (fino alla "ristrutturazione edilizia") anche gli interventi puntuali di nuova edificazione finalizzati esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamento per motivi igienico-sanitari, ampliamento per nuovi membri della famiglia).

Il P.I. proporrà in tal senso una regolamentazione di tali interventi, a garanzia della conservazione delle destinazioni d'uso originarie dell'intervento.

Gli interventi in queste aree saranno sempre e, comunque, condizionati alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

Il P.I. provvederà, infine, per tutti gli ambiti e in modo particolare per le aree destinate alla residenza, ad individuare i perimetri degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica (art. 35 L.R. 11/2004).

Come per le aree di centro storico e ancor più nei nuovi interventi edilizi il P.I. assegnerà premi volumetrici a quelle proposte operative che propongano interventi innovativi in materia di tutela ambientale e di risparmio energetico (fonti alternative).

### **6.2.2 Aree produttive industriali – commerciali**

Valgono le valutazioni di cui al punto precedente.

Il P.I. provvederà in particolare ad affinare operativamente gli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004.

Verificherà in tal senso che tali accordi si concretizzino in una effettiva scelta di accresciuta sostenibilità ambientale.

Gli ampliamenti delle aree produttive, nei limiti imposti dal P.A.T. dovranno essere prioritariamente riservati alle “attività produttive esistenti”.

### **6.2.3 Servizi**

Il P.I. provvederà innanzi tutto ad una verifica sul territorio delle aree a servizi attualmente fruibili dal cittadino.

Verranno, pertanto, censite tutte le aree pubbliche che assolvono tale funzione.

E quindi:

- le aree comunali (in proprietà);
- le aree degli enti pubblici (parrocchie – ULS..) che assolvono una funzione pubblica;
- le aree a servizi oggetto di trasferimento, ma non ancora in proprietà del Comune (ad es. le aree di urbanizzazione primaria dei PUA).

Successivamente sulla base di questi censimenti verranno verificati i parametri di cui all’art. 31 L.R. 11/2004, anche in relazione alla possibile decadenza dei vincoli preordinati all’esproprio.

Come già sopra accennato il P.I. dovrà rapportarsi con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche che costituirà la vera “scaletta” temporale di realizzazione delle aree a servizi.

Conformemente alle disposizioni dell’art. 31/7 della L.R. 11/2004, il P.I. provvederà alla verifica della dotazione dei servizi per ogni singolo ATO ricordando che il rapporto mq/abitante insediabile non potrà essere inferiore a 30 mq (art. 31/3a)

## **7) LA MOBILITA’**

Il PAT ha acquisito il sistema della viabilità sovracomunale definito dal Piano Provinciale della Viabilità e codificato nel P.T.C.P..

Il P.I. dovrà, pertanto, prevedere operativamente l’integrazione del sistema della viabilità comunale con il sistema viabilistico del P.T.C.P. (così come affinato dal P.A.T.) (Rotatorie – innesti ecc..).

Attenzione particolare il P.I. riserverà alla definizione dei percorsi ciclo-pedonali, dei percorsi del tempo libero e della loro integrazione con le aree a servizi esistenti sul territorio.

## 8) LA NORMATIVA

Il P.I. provvederà a ridefinire l'intero sistema normativo del vecchio P.R.G. e non solo perché la legge R. 11 introduce sostanziali innovazioni nella pianificazione urbanistica, ma anche per una indubbia e oggettiva obsolescenza della regolamentazione urbanistico-edilizia vigente, conseguenza logica di una sovrapposizione di leggi regionali e statali che hanno profondamente innovato (e complicato!) in questi ultimi anni il quadro di riferimento normativo.

In relazione agli elaborati del P.I. definiti all'art. 17/5, le *Norme Tecniche Operative* (N.T.O.) rappresentano il riferimento più immediato all'operatività del P.I..

Le N.T.O. dovranno, pertanto, normare i contenuti del P.I. definiti dal punto 2 dell'art. 17 e in particolare:

- Art. 17/b dettano criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei PUA.
- Art. 17/e definiscono le operazioni edilizie ammissibili sui fabbricati oggetto di salvaguardia.
- Art. 17/f definiscono le “modalità per l'attuazione dei interventi di trasformazione e conservazione”.
- Art. 17/i disciplinano le attività produttive in zona impropria.
- Art. 17/ j disciplina i centri storici.
- Art. 17/k integrano la normativa urbanistica alla legislazione regionale in materia di:
  - attività commerciali
  - piani urbani del traffico e dei parcheggi
  - piani per l'inquinamento luminoso
  - piani per la classificazione acustica
  - piani per la mobilità ciclistica.

Con apposita deliberazione del Consiglio comunale si ritiene opportuno riproporre anche la riscrittura del “Regolamento edilizio comunale” integrando il R.E. vigente con le nuove normative regionali e statali entrate recentemente in vigore.

## 9. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

E' questo un documento normativo dai contenuti non facilmente definibili in questa fase programmatica.

Le proposte contenute nel prontuario di mitigazione ambientale avranno necessariamente un contenuto alquanto generale.

Esso dovrà configurarsi sostanzialmente come un "sussidio operativo" per raggiungere una qualità edilizia sostenibile sia dal punto di vista architettonico che ambientale.

Verranno, pertanto, proposti alcuni suggerimenti riguardanti,

- l'impiego dei materiali edili ecologicamente sostenibili,
- l'impiego di tecniche per il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche sostenibili,
- l'individuazione di tipologie edilizie tradizionali.

Tali suggerimenti seppure – non prescrittivi – dovranno, comunque, essere oggetto di specifica valutazione all'interno del progetto edilizio.

## **10) Formazione del 1° P.I. - CRONOPROGRAMMA**

Nei capitoli precedenti abbiamo delineato il percorso di formazione del P.I., individuandone gli obiettivi generali, le quantità aggiuntive edificabili, le S.A.U. trasformabili, proiettate cronologicamente nel prossimo quinquennio.

In questo quadro generale riteniamo di procedere operativamente in due fasi temporalmente diversificate, seppure necessariamente tra loro inter dipendenti.

- La prima fase sarà focalizzata nell'attuazione del precedente punto 6.2.2 (Aree produttive industriali – commerciali),
- la seconda fase – temporalmente successiva – riguarderà l'omogeneizzazione del quadro generale sopra prospettato, con la prima fase.

Vediamo ora di approfondire i contenuti della prima fase:

essa riguarderà – come sopra accennato – la regolamentazione delle aree produttive esistenti, la definizione delle relative aree edificabili (nel quadro del dimensionamento del P.A.T.).

L'obiettivo prioritario sarà quello di definire, in particolare, le possibili espansioni delle aree produttive già consolidate.

In tal senso il P.I. individuerà le SAU trasformabili di P.A.T. e quantificherà le aree edificabili: tale obiettivo sarà da verificarsi innanzi tutto in relazione alla possibile espansione produttiva dell'area "3B" attualmente interessata da significative richieste di razionalizzazione e ampliamento dell'attività in essere.

Anche in questa prima fase l'ipotesi operativa dovrà essere accompagnata da una ricognizione del vigente P.R.G. al fine di verificarne la compatibilità con il P.A.T..

Occorrerà, quindi, verificare tale compatibilità in ordine ai seguenti contenuti:

- Norme tecniche operative (N.T.O.) / Norme tecniche di P.R.G.;
- Dimensionamento delle Zone Territoriali Omogenee (P.R.G.) relate al dimensionamento del P.A.T.;
- Verifica del sistema delle:
  - fragilità,
  - invarianti,
  - vincoli,codificati nel P.A.T.
- Predisposizione del “prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;
- Verifica della “compatibilità idraulica per le nuove aree edificabili”.

#### **11) LA CARTOGRAFIA**

Il P.I. sarà redatto su carta C.T.R.N..

La carta C.T.R.N. sarà raffrontata con la carta catastale.

L'intero territorio comunale sarà, pertanto, coperto dalle carte C.T.R.N. in scala 1/2.000 (e raffrontato con la carta catastale).

Si propone di mantenere, in scala 1/5000, il quadro di riferimento dell'intero territorio comunale nel formato “Carta Tecnica Regionale Numerica” (C.T.R.N.) (art. 9 L.R. 11/2004).

#### **10) ELABORATI DI P.I.**

Gli elaborati di P.I. sono elencati all'art. 17/5 della L.R. 11/2004.