

2015

Documento del Sindaco



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Paolo Abram

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Arch. Cesare Benedetti

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Geom. Marco Isotta

IL SINDACO

Rag. Maurizio Castellani

Legge Regionale Veneto n°11/2004 - articolo 18: "1. Il sindaco predispone 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."

DOCUMENTO DEL SINDACO

Formazione del Piano degli Interventi

Legge Urbanistica Regionale Veneto 11/2004

Indice

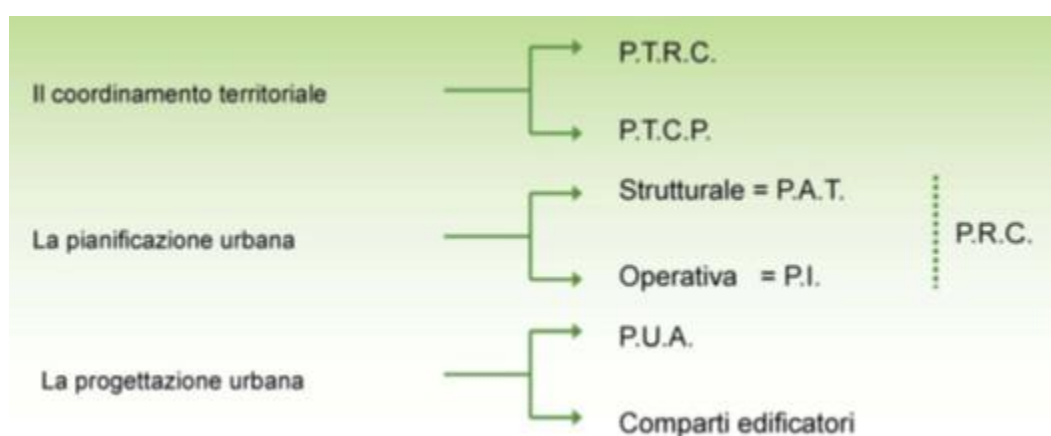
DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AL PIANO DI INTERVENTI.....	2
PROCEDURA DI FORMAZIONE.....	2
PRINCIPI DI PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA.....	3
TEMI.....	4
CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO P.I.....	6
OBIETTIVI DI TUTELA E SVILUPPO.....	6
4.1 Consumo di suolo e riqualificazione.....	6
4.2 Centralità urbana e Città Storica.....	7
4.3 Territorio agricolo.....	7
4.4 Residenzialità e Ricettività.....	7
AZIONI.....	8
5.1 P.I. di adeguamento.....	8
5.2 RICHIESTE PUNTUALI.....	8
5.3 ACCORDI.....	9
5.4 PI: EDIFICI NON FUNZIONALI.....	10
5.3.1. EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO.....	10
5.3.2. EDIFICI NON FUNZIONALI.....	10
5.5 CENTRI STORICI.....	10
5.6 AGGIORNAMENTO del supporto cartografico e della cartografia di piano.....	11
STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	12

DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AL PIANO DI INTERVENTI

Il nuovo P.R.C. si articola in due momenti: il “Piano di Assetto del Territorio” che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il “Piano degli Interventi” che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del P.A.T..

Il Consiglio Comunale di San Zeno di Montagna ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C. n. 22 del 17/08/2012; successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 28.02.2014.

I livelli di pianificazione:



PROCEDURA DI FORMAZIONE

La Legge Urbanistica Regionale Veneto n° 11/2004 fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale all'articolo 18.

Nel rispetto di quanto indicato all’art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna sarà redatto secondo la seguente procedura:

1. *“Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale”;*
2. incontri di concertazione per recepire i contenuti delle proposte e definire la quantificazione e le modalità perequative;
3. esame delle richieste pervenute in elaborazione del P.A.T. e successivamente in previsione del P.I.;

4. stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I.;
5. adozione del P.I. in Consiglio Comunale;
6. *“Entro otto giorni dall’adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell’avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell’albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale”;*
7. *“Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano”.*
8. *“Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.”*
9. *“Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’albo pretorio del comune.”*

PRINCIPI DI PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA

1. Il Piano dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti principi :
2. **CHIAREZZA** : intesa come massima semplicità strutturale e comprensibilità del linguaggio, pur nei limiti delle modalità di espressione normalmente utilizzate dai tecnici;
3. **TRASPARENZA** : intesa come la massima disponibilità al confronto con le associazioni ed i cittadini, ottenuta attraverso la programmazione di incontri ed il recepimento delle esigenze nascenti dal territorio, al fine di definire le priorità da intraprendere;
4. **EQUITÀ**: intesa come definizione di un quadro operativo e di regole comportamentali da porre alla base di ogni decisione e/o scelta, che rendano comprensibili ed evidenti gli obiettivi proposti e gli effetti sul territorio;
5. **QUALITÀ**: intesa come esito di un coerente sviluppo territoriale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico, al fine di coniugare la realizzazione degli interventi pubblici e privati con un armonico inserimento nel paesaggio e nell’ambiente circostante, puntando alla valorizzazione della complessità ambientale di un territorio ad elevata valenza paesaggistica (turismo), alla valorizzazione delle sue peculiarità rurali (es. castagna D.O.P.) e dei beni storico - culturali ivi insediati (es. contrade e corti rurali);
6. **COORDINAMENTO**: inteso come allineamento ed omogeneizzazione di tutti i programmi comunali connessi con il Piano (es. piano triennale opere pubbliche).

TEMI

Gli obiettivi strategici del P.I. discendono dai “*Criteri di Progetto*” definiti nel P.A.T., che qui trovano parziale attuazione, essendo il P.I. il primo piano di attuazione delle previsioni generali, pertanto non esaustivo.

Il primo Piano degli Interventi, infatti, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali, ma dovrà fornire una definizione degli interventi più urgenti o strategici, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire poi successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.) o con successivi P.I. di settore, su temi scelti a titolo non esaustivo tra quelli generali del P.A.T.

2.1 SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITÀ

- Difesa del suolo per la sicurezza del patrimonio umano e immobiliare: approfondimento di secondo livello di previsione della microzonazione sismica finalizzata alla pianificazione negli ambiti di minor rischio sismico e idrogeologico.
- Minimizzare e razionalizzare il consumo di suolo;

2.2 SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- Sostenere la conservazione/riqualificazione dei patrimoni immobiliari storico-testimoniali.
- Valorizzare il territorio agricolo sia per la sua valenza economica produttiva e turistica, che per la valenza paesaggistica e ambientale.
- Individuazione dei coni visuali e le dorsali di interesse paesaggistico come punti e percorsi privilegiati da dove poter godere del paesaggio circostante per cui va posta particolare attenzione a quali progetti potrebbero intaccarne la “fruibilità ottica”.

2.3 SISTEMA INSEDIATIVO

- Sviluppare le attività reddituali ed i servizi alla persona per la crescita fisiologica dei residenti;
- Incentivare la progettazione sostenibile che si ispiri ai nuovi principi costruttivi anche con l'utilizzo di fonti rinnovabili per il suo fabbisogno e i materiali eco-compatibili.
- Migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti e sviluppare gli ambiti residenziali prioritariamente dove sono presenti i servizi a rete: fognature, illuminazione pubblica, acquedotto, ecc.

L.R.V. 11/04 Art 17: Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) [...] provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee [...];*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici [...];*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente[...];*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico [...];*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive [...] in zona impropria[...];*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole [...];*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori [...]*

- Riqualificare il territorio urbanizzato attraverso il recupero delle aree ed edifici degradati o abbandonati, tramite forme di concertazione con i privati che ne prevedano la riqualificazione o la ricollocazione urbana.
- Sostenere la conservazione/riqualificazione dei patrimoni immobiliari storico-testimoniali, rivedendo le metodologie e i gradi di intervento ammessi nel tessuto storico, nonché individuando al loro margine nuove aree di sosta per favorire una maggiore appetibilità economica.
- Riaffermare la centralità del Centro Storico quale luogo di incontro e di socialità promuovendo politiche di valorizzazione economica, di recupero delle aree/edifici dismessi, di sistemazione degli spazi aperti ad uso collettivo, sostenendo le attività locali di commercio al dettaglio incentivando servizi e decoro urbano.
- Implementare la fruizione e i servizi offerti dal polo sportivo esistente con l'eventuale possibilità di un suo ampliamento e diversificazione.
- Promuovere l'attuazione di aree sportive a basso impatto edificatorio (bike park- skate park- parete di arrampicata, ecc.) all'interno del Parco Pineta Sperane con collegamento ciclopedonale alla zona sportiva delle Perare e con l'insediamento urbano; infrastrutturazione del territorio comunale con area ricreativa per la pratica del golf.
- L'incentivare di un turismo didattico-rurale attraverso una politica di sistema per relazionare la ricettività con le risorse del territorio, la promozione di "aziende agrituristiche didattiche", l'utilizzo funzionale delle malghe.

2.4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Sviluppare progettualità di percorsi ciclo-pedonali individuandoli quale rete urbana di connessione con il sistema delle ciclabili sopraordinate.
- Qualificazione della Seggiovia Prada-Costabella.
- Individuazione di alcuni nuovi tratti stradali al fine di migliorare l'accessibilità all'area sportiva esistente e permettere una maggiore fruizione della piazza per manifestazioni e mercato settimanale con una viabilità alternativa.

CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO P.I.

OBIETTIVI

Gli obiettivi di tutela e sviluppo che verranno valutati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

- 4.1 Consumo di suolo e riqualificazione
- 4.2 Centralità urbana e Città Storica
- 4.3 Territorio agricolo
- 4.4 Residenzialità e Ricettività

AZIONI

Le azioni del primo PI consistono nella revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica e alle prescrizioni del PAT e degli strumenti sovraordinati e avrà per oggetto previsioni puntuali e specifiche ed in particolare:

- 5.1 P.I. di adeguamento
- 5.2 Richieste puntuali
- 5.3 Accordi
- 5.4 Edifici non funzionali
- 5.5 Centri storici
- 5.6 Aggiornamento del supporto cartografico e della cartografia di piano

Tale elenco, formulato a fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare tutti i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare e progettare, tenendo sempre in considerazione il fatto che non necessariamente le tematiche sono esaustive e che il P.I. potrà, per alcune problematiche, limitarsi ad indicare solo i principi guida da sviluppare con ulteriori strumenti pianificatori. Tale elenco potrà essere integrato con quanto emergerà dalle osservazioni dei cittadini e delle categorie sociali, nonché dai pareri degli enti territoriali e di settore nella fase di consultazione e partecipazione.

Sulla base dell'entità delle richieste verrà stabilito se organizzare un PI per ciascuna tematica o raggruppare più tematiche.

OBIETTIVI DI TUTELA E SVILUPPO

4.1 Consumo di suolo e riqualificazione

Per attuare questo obiettivo il Piano dovrà effettuare una prima ricognizione delle aree incomplete e delle aree dismesse. L'espansione dell'edificato e l'utilizzazione di nuovo territorio agricolo sarà valutata in funzione della possibilità di intervenire negli interstizi ancora liberi interni alle zone costruite e urbanizzate.

Recuperare edifici dismessi non più funzionali alla destinazione originaria è una seconda modalità attuativa. Nel territorio comunale, sia nel Centro Storico che nel tessuto consolidato vi sono alcune situazioni di questo genere. Compito del Piano sarà quello di individuarle prima e di sottoporle a progettazione poi, sempre con la condivisione dei privati ed in sinergia con gli stessi. Il ruolo del Comune deve essere quello di stimolare la progettazione e di condividerla in progress, eventualmente predisponendo azioni di

perequazione e convenzionamento. Lo Sportello Urbanistica dovrebbe nel tempo assolvere anche ad una funzione di "Ufficio di Piano" permanente in cui si producono idee, innovazione e ricerca.

4.2 Centralità urbana e Città Storica

Il Centro Storico è la parte del territorio in cui avvengono le maggiori relazioni sociali. I Centri Storici sono sottoposti a Piani Particolareggiati redatti negli anni Ottanta, una pianificazione urbanistica di dettaglio che fissa regole e parametri di tutela spesso con eccessiva rigidità: il risultato ottenuto è talvolta contrario al desiderato, provocando abbandono e degrado e una mancata giustificazione economica agli interventi. Gli interventi di recupero soddisfano anche aspetti di pubblico interesse e quindi potranno essere realizzati mediante accordi che prevedano anche gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica, nonché del credito edilizio, sempre con riferimento alle strategie generali o ad eventuali proposte di privati interessati, proprietari di immobili. L'appetibilità, e quindi il recupero funzionale, degli edifici situati nei centri storici, si rapporta anche alla disponibilità di aree di sosta nei pressi, da reperirsi con azione pubblica o mediante concertazione con i privati. Il Piano degli Interventi non potendo intervenire in una programmazione di dettaglio (cioè alla scala 1/500 come un Piano Particolareggiato) può comunque individuare temi e problemi da tradurre in criteri e direttive progettuali. Nel corso della redazione del P.I. si potranno comunque monitorare ed eventualmente proporre determinate operazioni di recupero di aree o di "progetto di suolo", cioè degli spazi aperti o di recupero di edifici con valenza documentale.

4.3 Territorio agricolo

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, si individuano le attività di:

- ripartizione del territorio in ambiti omogenei attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi e qualità paesaggistica ed ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- regolamentazione di attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili;
- promozione dello sviluppo turistico-ricettivo, attraverso attività ricettive minori, diversificazione dell'offerta, dotazioni di servizi e di strutture per la fruizione del territorio;
- riorganizzazione di insediamenti produttivi o similari, dismessi o in via di dismissione, incompatibili con la zona agricola, attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;
- riqualificazione delle aree degradate e utilizzate in modo improprio quali depositi di materiali, discariche o altro;
- promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa,
- una ulteriore politica da applicare in zona agricola è quella del recupero delle volumetrie esistenti, sia degli edifici di pregio testimoniale (le corti) sia degli annessi rustici non più funzionali al fondo. Il recupero dell'edificazione esistente permette di non consumare territorio agricolo.

4.4 Residenzialità e Ricettività

Il P.A.T. ha definito i margini in cui deve muoversi la programmazione urbanistica nel prossimo decennio. Al suo interno è fissata la quantità massima di Superficie Agricola Trasformabile e il volume massimo edificabile. Il Piano degli Interventi deve scegliere la quantità che può essere utilizzata nel primo

quinquennio. Gli interventi di nuova edificazione o trasformazione devono avvenire con le seguenti modalità:

- recuperare le aree dismesse, recuperare gli edifici abbandonati con operazioni di demolizione e ricostruzione;
- edificare all'interno del tessuto consolidato e urbanizzato laddove vi sono interstizi ancora non edificati;
- occupare nuovo territorio agricolo già eventualmente previsto dal P.R.G. vigente.

La nuova progettualità e la nuova costruzione che dovrà essere improntata alla qualità, dovrà anche essere coniugata con l'efficienza energetica legata all'involucro edilizio e alla impiantistica a risparmio energetico attraverso l'uso di energie alternative.

A questo riguardo il Comune potrà partecipare al Patto dei Sindaci che a livello europeo fissa le direttive per raggiungere determinati obiettivi energetici.

AZIONI

5.1 P.I. DI ADEGUAMENTO

La legge regionale 11/04 prevede che i P.R.G. vigenti mantengano la loro efficacia fino all'approvazione del primo Piano degli Interventi. A seguito dell'approvazione del P.A.T., i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con lo stesso. Quindi, il primo lavoro da operarsi in sede di redazione del P.I., è costituito dalla verifica di compatibilità tra P.A.T. e P.R.G. e nella ridefinizione delle norme di attuazione in "Norme Tecniche Operative" così come previsto dalla Legge Regionale; operazioni tali da superare le contraddizioni tra la legge in vigore e quella abrogata.

5.2 RICHIESTE PUNTUALI

A partire dalle richieste già presentate dai cittadini in occasione del P.A.T., verrà resa pubblica, attraverso un bando, la volontà dell'Amministrazione di procedere a esaminare le richieste puntuali. Nel bando saranno esplicitate le caratteristiche delle domande che verranno prese in esame e gli eventuali requisiti. A titolo di esempio:

- zone compatibili
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione
- interventi soggetti a perequazione
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile;
- valutazione della possibilità di stralciare le aree edificabili ridefinendole con opportuna classificazione ove possibile;
- riqualificazione delle strutture esistenti della rete dell'ospitalità con il miglioramento delle aree a servizi all'interno delle pertinenze secondo quanto previsto dall'art. 24 delle Norme del P.A.T.;

- inserimento negli ambiti dell'edificazione diffusa di volumetrie puntuali; ove si riterrà necessario potranno essere definite speciali zone residenziali secondo quanto previsto dall'art. 17 delle Norme del P.A.T.;
- rimozione degli elementi di degrado per il miglioramento degli elementi di degrado della qualità ambientale secondo quanto previsto all'art. 21 delle Norme del P.A.T.

5.3 ACCORDI

Il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni) nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004. Il Piano degli Interventi potrà recepire, le proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

- DIRETTIVE del P.I. - ogni accordo, sulla base della convenzione stipulata, dovrà indicativamente precisare:
 - a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - a.1. ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - a.2. agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - a.3. ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - a.4. ai principali caratteri della viabilità;
 - b) i caratteri funzionali degli interventi;
 - c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.
 - d) l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

PRESCRIZIONI E VINCOLI In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

- MODALITA'

Nelle proposte di accordo potranno essere previste cessioni di aree, permuta, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi, precisando che in caso di cessioni di aree, concorreranno alla definizione dell'accordo le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti. A seguito di valutazione favorevole della proposta da parte della Giunta, il Sindaco ed il privato sottoscrivono l'accordo.

L'accordo viene recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano degli Interventi. L'accordo può essere recepito altresì in varianti parziali al P.I. (primo P.I.) approvate dal Consiglio Comunale, anche nelle more di approvazione del P.I., o in varianti parziali successive.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, osservazioni, controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione). Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunale ed in particolare con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche o con altri progetti dell'Amministrazione.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche al Piano stesso, con procedura di variante, a seguito di ulteriori valutazioni effettuate dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

5.4 PI: EDIFICI NON FUNZIONALI

5.3.1. EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO

Gli interessati potranno presentare una richiesta per la trasformazione d'uso di edifici situati in zona agricola e non più funzionali al fondo.

Anche in questo caso saranno definiti i criteri di selezione delle richieste:

- caratteristiche degli edifici interessati
- limite massimo di cubatura trasformabile
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.

5.3.2. EDIFICI NON FUNZIONALI

Sul territorio si attuano interventi di riqualificazione anche attraverso la previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività incompatibili con il tessuto urbano, anche attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe.

Gli interessati potranno presentare una richiesta per la trasformazione d'uso, la ricomposizione urbanistica o i ricollocamenti di edifici non più funzionali.

Anche in questo caso saranno definiti i criteri di selezione delle richieste:

- Caratteristiche degli edifici interessati
- Limite massimo di cubatura trasformabile
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.

5.5 CENTRI STORICI

L'obiettivo di riqualificazione dei tessuti urbani storici da valorizzare viene attuato predisponendo delle linee guida d'intervento che permettano di preservarne le caratteristiche storico-insediative alla luce delle attuali esigenze abitative ed urbanistiche, nonché attraverso l'individuazione delle aree libere, del loro stato di degrado, delle indicazioni per l'acquisizione, la riqualificazione, di eventuali azioni di completamento dell'edificato e per la sua ricucitura con il tessuto urbanistico esistente. Si determineranno le modalità d'intervento urbanistico con l'attribuzione dei gradi di protezione per mantenere le caratteristiche tipologiche e gli impianti dell'architettura locale, accogliendo e valutando le proposte puntuali che verranno presentate. Gli interventi di recupero soddisfano anche aspetti di pubblico interesse e quindi potranno essere realizzati mediante accordi che prevedano l'utilizzo anche degli istituti della perequazione e compensazione urbanistica, nonché del credito edilizio, sempre con riferimento alle strategie generali o ad eventuali proposte di privati interessati, proprietari di immobili. Analogamente ai casi precedenti verrà stabilita una griglia di requisiti o di preferenzialità nell'esame e nell'accoglimento delle richieste.

5.6 AGGIORNAMENTO DEL SUPPORTO CARTOGRAFICO E DELLA CARTOGRAFIA DI PIANO

Per la definizione del P.I. sarà attivato un percorso tecnico amministrativo finalizzato alla stesura di un primo Piano degli Interventi aventi i seguenti contenuti ed obiettivi generali:

- a.** Aggiornamento del supporto cartografico in particolare:
 - utilizzo della nuova CTRN già peraltro utilizzata dal P.A.T.
 - aggiornamento della CTRN attraverso l'utilizzo dell'Ortofoto AGEA 2012, per i temi fabbricati e viabilità;
 - riallineamento con l'assunzione dei confini comunali cartografici, concordati con i comuni contermini;
- b.** Aggiornamento della cartografia di Piano, in particolare:
 - suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), con individuazione delle unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - saranno definiti i limiti delle Zone nel rispetto di quanto previsto per il consolidato di PAT attraverso la disciplina di interventi di ricucitura dei margini dell'abitato come previsto all'art. 16 delle Norme del PAT;
 - ricognizione e conferma delle zone di PRG previste di espansione con approfondimento della normativa in riferimento e verifica del livello di sostenibilità del dimensionamento, anche in relazione al Rapporto Ambientale della VAS;
 - ricognizione delle aree a servizi e adattamento all'effettivo stato dei luoghi;
 - inserimento delle varianti al PRG approvate e ricomposte sulla nuova base cartografica;
 - correzione di errori presenti nelle cartografie del PRG come ad esempio il riconoscimento della zona scolastica per l'asilo esistente (Villa Bianca);
 - definizione del corretto limite di pertinenza del campeggio esistente situato a sud del capoluogo;
 - per il Piano dell'asse centrale verrà definito il limite di zonizzazione in riferimento all'effettivo stato dei luoghi;
 - classificazione dei PUA approvati e/o completati, con riclassificazione delle aree a zone di completamento, zone a servizi e viabilità;
 - riallineamento ed aggiornamento dei vincoli di legge individuando con opportuna grafia per permettere una chiara lettura dei materiali cartografici;
- c.** stesura delle Norme Tecniche Operative, tramite:
 - definizione della disciplina degli interventi all'interno delle aree di edificazione diffusa; potranno essere previsti quegli interventi puntuali di limitate estensioni tale da potersi configurare come finalizzati a rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo;
 - integrazione delle NTO con una specifica disciplina dedicata espressamente alla sostenibilità ambientale delle edificazioni. Adeguamento alle nuove Leggi vigenti, con riferimento all'individuazione di modalità premiali e/o incentivanti per l'utilizzo delle nuove tecnologie dell'edilizia compatibile, prevedendo anche scomputi volumetrici;
 - allineamento dell'attuale normativa del PRG/PI per il territorio agricolo alle norme di PAT; saranno riclassificati quegli ambiti territoriali agricoli la cui denominazione non corrisponde alla classificazione di zona agricola;
 - creazione del Repertorio Normativo, allegato alle NTO con definizione dei parametri edificatori e modalità di intervento;
- d.** predisposizione del registro dei crediti edilizi;
- e.** verifica della sostenibilità ambientale delle azioni di Piano proposte ed eventuale sottoposizione delle stessa alle procedure di VAS e/o verifica di assoggettabilità;

- f. verifica ed eventuale implementazione delle azioni di monitoraggio, previste dalla Direttiva 2001/42/CE, dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e dalla D.G.R.V. n. 791/09, in relazione alle azioni strategiche attuate ed agli interventi proposti, così come da programma definito nel Rapporto Ambientale; attività di raccolta dati, analisi e stesura Relazione Tecnica di sintesi;
- g. aggiornamento del Quadro Conoscitivo Comunale.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati. Perequazione urbanistica e contributo di sostenibilità forniscono elementi innovativi funzionali ad una più efficiente attuazione dei progetti, rinunciando ai tradizionali strumenti dei vincoli e dell'esproprio e recuperando le risorse necessarie per realizzare gli interventi.

Saranno introdotti i criteri perequativi sui quali misurare l'interesse pubblico delle trasformazioni definiti da un accordo specifico e quelli da applicare a tutti gli altri casi in cui il P.I. determini un evidente incremento di valore rispetto a quanto già consentito dal P.R.G.

Si tratta quindi di distinguere tra il diritto edificatorio attribuito al privato, in quanto proprietario dell'area, e l'indice urbanistico attribuito all'area stessa; è sullo scarto tra i due valori che si applica la quota perequativa; questo consente un trattamento equo di tutti i privati proprietari di aree di trasformazione.

L'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, del verde; finalità che può essere raggiunta anche attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota.

I criteri perequativi sono applicati in forma estesa, non solo alle aree oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi che valorizzano in modo significativo un'area o un edificio.