



Città di Spinea
Provincia di Venezia

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
al
PIANO DEGLI INTERVENTI**

ai sensi art. 18, comma 1- L.r. 11/2004 e art. 19 delle NTA del PAT

Marzo 2013



IL SINDACO
Silvano CHECCHIN

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Riccardo DA LIO

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA**
Arch. Fiorenza DAL ZOTTO

DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PIANO DEGLI INTERVENTI

SOMMARIO

1. Premessa
2. Sintesi delle scelte strategiche operate in sede di Piano di assetto del territorio
3. Il Piano degli interventi: contenuti
4. Il Prg precedente all'approvazione del Pat: il problema della definizione della compatibilità del precedente strumento con le nuove scelte strategiche
5. Il documento preliminare al Piano degli interventi: obiettivi dell'amministrazione e programma operativo

1. Premessa

La pianificazione comunale per il governo del territorio si attua attraverso il piano regolatore comunale. Tale piano si articola in: disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio; disposizioni operative che sono contenute nel piano degli interventi.

Il comune di Spinea ha approvato, il 17 dicembre 2012, le scelte strategiche della propria pianificazione¹ e ora, con questo documento, si propone di illustrare i criteri che seguirà per la definizione del piano degli interventi che, in coerenza e in attuazione delle scelte strategiche operate in sede di Pat, 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.

2. Sintesi delle scelte strategiche operate in sede di Piano di assetto del territorio

Prima di procedere con l'illustrazione delle scelte che l'amministrazione intende perseguire a livello operativo ovvero in sede di piano degli interventi, è importante ricordare all'interno della "cornice" in cui si dovrà operare e quali sono i punti strategici delle scelte operate dall'amministrazione comunale in sede di Piano di assetto del territorio.

Gli elementi principali su cui si costruisce il piano territoriale comunale sono così sintetizzabili:

1. Formazione di **due nuovi poli di accesso alla città**: l'area della **Stazione della SFMR** a est del capoluogo; area del nuovo casello autostradale a sud ovest; si tratta di scelte che la città di Spinea ha accolto assecondando valutazioni e decisioni pianificatorie e scala sovra-comunale e rispetto alle quali è necessario proporre adeguate politiche di valorizzazione. L'area della stazione SFMR è destinata ad accogliere interventi a carattere misto con residenza, servizi, superfici commerciali/direzionali/ricettive; tale area è già oggetto di un accordo preliminare che dovrà trovare attuazione nell'anno in corso. L'area del **nuovo casello autostradale** potrà assumere la valenza di piattaforma logistica integrata con servizi commerciali e direzionali.
2. **Interventi significativi sui servizi a scala comunale**: l'individuazione di aree che consentano la riqualificazione di ambiti urbanistici attualmente degradati quale l'area della **ex fornace Cavasin** e la contestuale risoluzione dei notevoli problemi derivanti dall'attuale inadeguatezza e frammentarietà delle diverse sedi scolastiche, di altri uffici comunali, di altre strutture di interesse collettivo a servizio della cittadinanza. La **valorizzazione delle attuali**

¹ L'Amministrazione Comunale di Spinea ha proceduto alla formazione del PAT mediante procedura "concertata" di cui all'art. 15 della L.R. 11 del 23.04.2004 e succ. modificazioni, sulla base di un accordo di pianificazione con la Regione Veneto. Con delibera della Giunta comunale n° 50 del 15.03.2006, il comune di Spinea ha adottato il documento preliminare del Piano di Assetto del Territorio redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004. Il Pat è stato adottato (una prima volta) con delibera consiliare n. 37 del 20 aprile 2009. Successivamente, l'amministrazione comunale ha inteso introdurre alcune modifiche sostanziali che hanno reso necessaria la ri - adozione del Piano, avvenuta con delibera di Consiglio comunale n. 32 del 17 maggio 2011. Quindi il piano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi con Provincia e Comune il 17 dicembre 2012; la Giunta provinciale ha poi ratificato l'approvazione nella Giunta provinciale n. 2 del 9 gennaio 2013, quindi la delibera è stata pubblicata nel Bur n. 10 del 25 gennaio 2013 e il Pat ha acquistato efficacia il 9 febbraio 2013 (15 giorni dalla pubblicazione).

aree a servizi e, in particolare, dell'ampio parco tematico Nuove Gemme, anche attraverso necessari e utili interventi di collegamento "a rete" con altri spazi pubblici della città.

3. **Riqualficazione del tessuto esistente** attraverso interventi su vari livelli:
 - a) **Valorizzazione dell'asse via Roma** quale elemento territoriale significativo lungo il quale progettare spazi urbani attualmente non definiti quali l'area di piazza Marconi e Piazza Fermi (è in corso il concorso di idee) e altri spazi pubblici aperti;
 - b) **Incentivazione di processi di trasferimento di cubatura** attraverso procedure concertate al fine di **riqualificare ambiti significativi** dal punto di vista paesaggistico;
 - c) incentivazione dei processi di riqualficazione urbanistica finalizzate **a trasferire le attività produttive in zona impropria**;
 - d) **completamento della rete infrastrutturale della viabilità secondaria** al fine di migliorare i collegamenti e le relazioni tra le varie parti della città;
 - e) **potenziamento e completamento delle aree a servizi pubblico** e di interesse collettivo esistenti e, in particolare, aree destinate ad attività sportive, ludico – ricreative, didattiche, ecc.
4. **Riqualficazione del paesaggio e dell'ambiente** attraverso la realizzazione di ambiti di forestazione, di corridoi ecologici e dell'adeguata tutela del territorio agricolo.

Quanto sopra è stato territorialmente programmato attraverso l'individuazione di **tredici ambiti territoriali omogenei (A.t.o.)** dei quali uno a carattere produttivo sviluppato lungo via della Costituzione, sette ambiti di tipo residenziale riguardanti il capoluogo, Orgnano, Fossa, Rossignago, il Graspò d'Uva e i centri delle frazioni di Crea e Fornase e, infine, 5 ambiti di carattere agricolo caratterizzanti le aree poste a confine del territorio comunale.

A tali scelte strategiche sono stati quindi associati obiettivi di diversa natura e precisamente:

1. **Obiettivi di carattere fisico:** miglioramento della qualità dell'aria, miglioramento della qualità dell'acqua, messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico;
2. **Obiettivi di carattere ambientale:** riduzione della frammentazione ambientale, incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, creazione di corridoi ecologici, limitazione delle barriere infrastrutturali;
3. **Obiettivi di carattere paesaggistico:** valorizzazione degli ambiti di valenza paesaggistica, valorizzazione di coni visuali particolari;
4. **Obiettivi di carattere territoriale:** riqualficazione del patrimonio edilizio esistente, recupero ambiti degradati anche attraverso il trasferimento di edifici impropri, completamento dei centri abitati con consolidamento del tessuto esistente, potenziamento dei nuovi poli infrastrutturali (stazione Sfmr e casello autostradale), contenimento nell'uso del suolo;
5. **Obiettivi di carattere sociale:** innalzamento della qualità degli standard per abitante e nuova localizzazione di aree di interesse generale destinate ad attività sportive, ludico ricreative, didattico – formative, ecc.

Quanto sopra, verrà attuato, attraverso azioni strategiche diverse. Innanzi tutto sono state individuate le zone che sono già contraddistinte da un tessuto edilizio che viene sostanzialmente confermato. All'interno di tali ambiti ricadono le **aree dell'urbanizzazione consolidata** e dell'edificazione diffusa. Poi vi sono le aree le **aree destinate al miglioramento della qualità urbana**, le aree per il **miglioramento della qualità territoriale** (ovvero l'area della Sfmr e del casello autostradale). Infine sono state individuate le **aree di riqualficazione e riconversione** quali, in particolare, l'area di piazza Marconi, l'area dell'ex Fornace Cavasin, la barchessa di Villa Pusterla, l'area di via Buonarrotti, l'area di via Pisacane, l'area di via Unità, l'ex campo sportivo, l'area di via Desenzano e l'area di via Pozzuoli.

Sono stati individuati, sempre in sede di Pat, i **limiti fisici della nuova edificazione**, le **linee preferenziali di sviluppo insediativo**, i **servizi e le infrastrutture di maggiore rilevanza** (polo scolastico, centro polivalente, caserma dei carabinieri, centro ricreativo diurno, piscina comunale, parco urbano, distretto socio sanitario, centro anziani, ecc.).

Si sono individuati gli Ato all'interno dei quali sono compatibili le **grandi strutture di vendita** (Ato nn. 4, 6, 12 e 13)², sono state individuate le **attività produttive in zona impropria**, è stata prevista una **“premialità” in caso di interventi che migliorino la qualità ambientale** e sono stati poi definiti i criteri e principi su cui costruire il sistema relazionale (viabilità di rilevanza strategica, viabilità a scala urbana, itinerari ciclabili, ecc.).

Sempre il Pat ha definito gli strumenti attraverso i quali dare attuazione alle scelte strategiche: la **perequazione urbanistica** attraverso specifici e definiti accordi di pianificazione e il **credito edilizio**.

Ricordiamo quindi i **dati dimensionali previsti dal Pat.** La superficie netta di pavimento realizzabile risulta pari a **184.891 mq** che corrisponde a un volume di **739.565 mc**. A questo dato relativo al “costruito” deve poi aggiungersi che, per le attività produttive, commerciali e direzionali è prevista una superficie territoriale pari a **28 ettari**.

Si tratta di un carico insediativo aggiuntivo e comprensivo dell'edificabilità residua del Prg precedente al Pat (sono stati esclusi i soli piani attuativi i cui lavori siano già stati iniziati). Al riguardo infatti, è opportuno ricordare che dei circa 740 mila metri cubi previsti quasi **425 mila derivano dal precedente Prg** e quindi oltre il 57% della potenzialità accordata dal Pat deriva dalla conferma di precedenti previsioni urbanistiche. Dei **315 mila mc aggiuntivi** previsti dal Pat, poco meno del 56% (175.600 mc) sono localizzati negli aereali di nuova espansione, il 9% circa (28.400 mc) sono localizzati nel tessuto consolidato e la restante quota del 35% circa (111.000 mc) riguardano aree di riconversione e di riqualificazione.

Per quanto riguarda invece la **superficie da destinare alle attività produttive**, commerciali e direzionali, la superficie territoriale pari a 28 ettari è composta da **24 ettari aggiuntivi**, rispetto ai 4 ettari già previsti dal Prg. Al riguardo va ricordato che una quantità significativa di tali superfici derivano dalla necessità di dover accogliere, nel territorio comunale, scelte urbanistiche derivanti da progetti strategici a scala sovracomunale quali l'Sfmr e l'area a ridosso del nuovo casello autostradale.

A tali valori, corrisponde **incremento insediativo di circa 4405 unità**³ e un numero di abitanti teorici insediabili complessivo pari a **29.504 unità**⁴.

Infine, un richiamo doveroso alla **quantità massima di area agricola trasformabile** in area edificata. Si tratta di una superficie massima trasformabile pari a **4,67 ettari** (eventualmente elevabili a 5,14 ettari per incremento del 10% rispetto alla previsione originaria per interventi di interesse pubblico o per la localizzazione di crediti edilizi). Il **Pat prevede la trasformazione di 7,55 ettari** per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, **6,82 ettari** per attività

² Tale previsione deve essere valutata anche alla luce della recentissima normativa regionale sul commercio (legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 pubblicata nel BUR n. 110 del 31.12.2012, entrata in vigore il 1° gennaio 2013) .

³ Il numero di nuovi abitanti teorici, pari a 4.405 unità, deriva dall'aver assegnato il valore di 150 mc per abitante alla potenzialità edificatoria già concessa dal Prg precedente e 200 mc per abitante dalla potenzialità edificatoria prevista dal Pat (si veda Pat – Dimensionamento, Le quantità di progetto, pag. 9).

⁴ Al riguardo si ricorda che *“Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla crescita lenta.”* (si veda: Pat – Dimensionamento – Le quantità di progetto – Gli abitanti teorici aggiuntivi, pag. 9).

produttive, commerciali e direzionali e **11,43** ettari per aree di rilevanza strategica per un totale di **25,80 ettari**. E' chiaro che il **piano degli interventi dovrà misurarsi quindi con un dato notevolmente inferiore** rispetto alla complessiva trasformabilità prevista e pertanto le aree di intervento dovranno essere valutate con estrema attenzione definendo le priorità sulla base delle esigenze della città e dei suoi abitanti.

Questi i dati significativi delle scelte effettuate dall'amministrazione comunale e provinciale a livello strategico. Ora, è necessario tradurre queste scelte al livello operativo, definendo i contenuti del piano degli interventi.

3. Il Piano degli interventi: contenuti

L'Amministrazione Comunale intende ora avviare il procedimento di formazione del primo PI secondo quanto previsto dagli articoli 17 e 18 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo regionali⁵ e in attuazione dell'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del PAT approvato⁶.

⁵ Si riporta l'articolo 17 della legge regionale 11/2004:

“Art. 17 – Contenuti del piano degli interventi (PI) -

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;

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 da salvaguardare;

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 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;

i) 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 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;

j) 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;

k) 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 e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6.

5. Il PI è formato da:

a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;

b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;

c) le norme tecniche operative;

d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; e) il registro dei crediti edilizi;

f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

⁶ L'articolo 19 delle norme di attuazione del Pat approvato stabilisce quanto segue:

“Art. 19 - Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, con le disposizioni in materia di assetto del territorio e di uso del suolo contenute nel piano comunale di protezione civile¹⁰ e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT, provvedendo alla:

- sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
- georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.).

3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 18 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU) di cui al successivo Art. 21 comma 23 il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 20 comma 7 e seguenti.

5. L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di procedure a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della lr. 11 2004.

6. La selezione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, delle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana, nonché delle aree di riqualificazione e riconversione dovrà essere fatta prioritariamente tenendo in considerazione gli obiettivi ed i criteri per la trasformazione sostenibile definiti dal PAT e l'utilizzo del credito edilizio.

7. In particolare, per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che consentano:

- la riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale,
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi pubblici ed alle imprese,
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

8. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- Corrispondere alle necessità di localizzazione del fabbisogno insediativo determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi (i nuovi alloggi previsti nelle nuove aree di sviluppo residenziale dovranno corrispondere alle nuove famiglie previste).

9. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» e di «Edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione dei principi di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 17
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

10. Il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta secondo le modalità di cui comma 5 del precedente Art. 13.”

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, il PI dovrà contenere:

1. **aggiornamento della banca dati alfa numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT:** il P.I. dovrà essere redatto in formato digitale ed dovrà essere aggiornata la banca dati alfa-numerica del Quadro Conoscitivo del P.A.T., provvedendo alla sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, geo- referenziando altresì tutte le linee tecnologiche (reti gas, elettrodotti ecc.) (art. 19, comma 2- NTA PAT)
2. **emissione di avviso o bando per la selezione delle aree sulle quali orientare l'espansione residenziale e produttiva:** è lo strumento che sarà utilizzato per selezionare nuove aree, esterne al consolidato, sulle quali avviare le trasformazioni residenziali e produttive, secondo le strategie indicate nel P.A.T. in base a criteri e priorità stabilite dall'Amministrazione, attuando così un percorso trasparente di concertazione;
3. **emissione di avviso bando per la selezione dei privati disposti a cedere aree per la riqualificazione ambientale in cambio di diritti edificatori:** è lo strumento che consentirà di individuare le aree sulle quali avviare interventi di riqualificazione ambientale secondo le strategie indicate nel P.A.T. in base a criteri e priorità stabilite dall'Amministrazione attuando così un percorso trasparente di concertazione;
4. **avviso o bando finalizzato alla ricognizione delle proposte di edificazione** dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi relativamente in zone di nuova edificazione, di edificazione diffusa e di edificazione consolidata, sia residenziale che produttiva, previste dal PRG/PI vigente.
5. **elaborazione del prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale:** elaborato integrativo dell'apparato normativo.
6. **adeguamento della zonizzazione di piano, delle norme tecniche di attuazione e del regolamento edilizio:** è l'insieme degli elaborati del P.I. (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione e normativa) che riprende il precedente PRG:
 - individuazione delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO)
 - individuazione aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un PUA;
 - definizione indici edilizi e destinazioni d'uso;
 - definizione modalità di attuazione (PUA , interventi diretti);
 - definizione modalità di intervento sull'esistente (gradi tutela...);
 - individuazione delle opere e servizi pubblici;
 - normativa sulle attività produttive fuori zona;
 - recepimento/aggiornamento normativa sulle fasce rispetto;
 - normativa sulle zone agricole;
 - individuazione delle aree di nuova urbanizzazione o riqualificazione;
 - individuazione degli ambiti perequativi
 - individuazione delle aree produttrici di credito edilizio
7. **sottoscrizione di accordi pubblici-privati e loro recepimento nel Piano degli Interventi** (art. 6 e art.17 comma 4 LR 11/04) per l'attuazione di alcuni interventi compatibili con il P.A.T.
8. **istituzione del registro dei crediti edilizi:** stabilito già dalla L.r.11/2004 è il riferimento per il controllo della "creazione" e "atterraggio" dei crediti edilizi. Essendo note le criticità dello strumento (di tipo fiscale e tecnico/giuridico) il credito verrà attivato solo a seguito di accordi tra proprietari e l'amministrazione pubblica. (art. 19, commi 3 – NTA PAT)

9. **istituzione del Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica:** è lo strumento da utilizzarsi da parte degli uffici comunali per il riscontro della coerenza del P.I. con il P.A.T. (in particolare per la verifica Sau e dimensionamento). (art. 19, comma 3 – NTA PAT)
10. **istituzione del Registro delle varianti al PI:** il registro dovrà contenere le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della lr. 11/2004. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, ciascuna variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT stesso, suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli, con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. (art. 19, commi 3 e 4 – NTA PAT)
11. **recepimento e aggiornamento normativo.** Recepimento ed aggiornamento dei vincoli paesaggistici, dei vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore e degli altri vincoli indicati nel PAT; delle disposizioni relative alle invariati di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e al rischio archeologico di cui al Capo II delle NTA del PAT; definizione delle azioni finalizzate alla adozione di misure contro il rischio idrogeologico attraverso la approvazione del Piano delle Acque.
12. **allineamento del PI con il programma triennale delle opere pubbliche.** Il PI si rapporta con programma triennale delle opere pubbliche approvato al fine di riconoscendone la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T. e attuati nel P.I. Il Piano triennale costituisce parte integrante del Piano degli Interventi con il quale si interfaccia.
13. **monitoraggio della VAS e della sostenibilità ambientale.** L'attuazione del piano dovrà essere monitorata insieme allo stato dell'ambiente. Si rimanda all'elenco contenuto nel rapporto ambientale e nelle NTA del P.A.T. per la selezione degli indicatori da utilizzare nel primo report che dovrà essere approvato contestualmente al Piano degli Interventi.

4. Il Prg precedente all'approvazione del Pat: il problema della definizione della compatibilità del precedente strumento con le nuove scelte strategiche

Va ricordato un altro aspetto molto importante, nel procedimento di formazione del Pat e di successione dei diversi strumenti urbanistici. Con l'approvazione del P.A.T., *“il piano regolatore vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi”* ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.r. 11/2004. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace, come stabilito dall'art. 18, comma 9 della lr. 11/2004. Diventa quindi necessario **chiarire gli ambiti di compatibilità** e definire le norme transitorie in attesa dell'approvazione del piano degli interventi complessivo.

Dopo queste necessarie preliminari indicazioni sulle scelte strategiche operate in sede di Pat e sui contenuti che il Piano degli interventi deve avere dal punto di vista normativo, passiamo a descrivere, in questo documento, il piano – programma delle scelte dell'amministrazione, a livello operativo, sul governo del territorio.

5. Il documento preliminare al Piano degli interventi: obiettivi dell'amministrazione e programma operativo

L'articolo 18 della legge urbanistica regionale 11/2004⁷ prevede che il procedimento di formazione del Piano degli Interventi (PI) sia preceduto da un documento nel quale siano evidenziati, secondo le priorità stabilite dall'amministrazione, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Si tratta di un documento programmatico che viene illustrato nel corso di un apposito Consiglio comunale.

Alla luce di quanto sopra, gli obiettivi dell'amministrazione comunale a breve e medio termine sono i seguenti:

Fase n. 1:

La prima fase del piano degli interventi si articolerà in due momenti:

1.1. - **dare risposta a problemi urgenti e specifici** quali:

definire le modalità di attuazione del **Prg quale primo P.i.** in attesa dell'approvazione del piano degli interventi generale (definire le norme transitorie, chiarire il concetto di compatibilità, ecc.) e raccogliere le richieste di interesse da parte dei vari operatori;

“allineare” la programmazione a scala operativa con le scelte già fatte a tale scala in forza di procedimenti speciali (**sportello unico attività produttive** e connessa variante urbanistica lungo via della Costituzione);

“allineare” lo strumento, a scala operativa, con gli interventi previsti dagli accordi di pianificazione e gli impegni già assunti (**riqualificazione dell'area strategica del nodo della Sfmr**);

introdurre alcune urgenti **modifiche alle norme tecniche** che consentano una più corretta gestione dello strumento urbanistico e una crescita urbana più controllata e razionale.

1.2 – attivare la **procedura ad evidenza pubblica per la valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica da inserire nel primo piano degli** interventi (come da schema allegato al presente documento) e valutare quindi le proposte che perverranno e che si riterranno meritevoli di accoglimento e di inserimento nella programmazione generale a scala operativa (fase 2).

Fase n. 2

⁷ L'articolo 18 della legge urbanistica regionale 11/2004, stabilisce quanto segue:

“Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi.

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.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. 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; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano. 5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.”

La seconda fase del piano degli interventi consisterà nella definizione di uno strumento urbanistico che dovrà avere tutti i contenuti di cui all'art. 18 della l.r. 11/2004 e all'articolo 19 delle vigenti norme di attuazione del Pat. Questa seconda fase sarà caratterizzata dalla necessità di definire questi punti:

- a. Aggiornamento dell'apparato normativo attraverso l'adeguamento delle Norme tecniche di attuazione.
- b. Recepimento degli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990, in particolare:
 - Accordo sottoscritto in data 16/8/2010 - "Piano di Recupero Villa Bennati-Pasqualetto": realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PdR, della pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio SFMR e via unità e il collegamento stradale tra via unità e la nuova rotatoria SFMR mediante compensazione con credito edilizio;
 - Accordo sottoscritto in data 23.3.2011- "Variante PN 21 – Interventi di miglioria della qualità urbana e crediti edilizi": Adeguamento del PN 21, realizzazione della viabilità prevista dal PRG, realizzazione della piazza per spettacoli viaggianti, adeguamento del sistema idraulico in zona via Bennati, atterraggio crediti edilizi in zona 2 (via Bennati). La D.C.C. n° 119 del 29/10/2009 ha individuato l'ambito e l'ammontare dal credito concessi all'impresa privata che dovrà trovare coerenza nel P.I..
- c. Recepimento di altri eventuali accordi per interventi per i quali vengano proposte e avviate forme di concertazione pubblico/privata di cui all'art. 6 della LR 11/04 rispondenti agli obiettivi del P.A.T., in particolare:
 - Accordi che attivino il mercato dei crediti e il trasferimento volumetrico al fine di reperire in proprietà comunale nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi. Le aree interessate sono quelle che il PAT destina a forestazione in adiacenza al Passante autostradale.
 - Accordi che prevedano interventi nella aree di riqualificazione territoriale poste in adiacenza della stazione della SFMR (per la parte non oggetto dell'accordo di pianificazione già formalizzato) e nei pressi del Casello autostradale di Crea.
 - Accordi che consentano di attuare interventi di trasformazione urbanistico – edilizia della città nelle aree destinate alla riqualificazione urbanistica, al fine del recupero di zone degradate e del reperimento di nuovi servizi, parcheggi, aree pubbliche. Particolare attenzione sarà rivolta agli interventi di riqualificazione su aree di proprietà comunale tra le quali l'area posta a nord del municipio, quelle interessanti le aree di proprietà privata degli ex PN 28 e 29, alla riqualificazione dell'ambito di piazza Marconi e Fermi.
 - Accordi volti alla definizione del trasferimento/ riqualificazione di attività produttive in zona impropria
 - Accordi che consentano di realizzare su aree ex standard, una infrastruttura verde urbana mediante compensazioni volumetriche. Particolare interesse ai fini del recupero ambientale rivestono le seguenti aree:
 - aree ex standard in adiacenza alla linea ferroviaria ad est di via Bennati;
 - aree ex standard posta tra le vie Gioberti e Rossignago.
 - aree ex standard tra via Carducci e via Repubblica
 - aree ex standard tra via delle Industrie e via De Filippo
 - aree ex standard ubicata in via Aleardi
 - Accordi che prevedano la concessione di crediti edilizi al fine di finanziare opere pubbliche finalizzate alla sistemazione dell'assetto viario e della qualità dell'arredo urbano.

- d. Individuazione di alcuni nuovi lotti edificabili in area a edificazione diffusa
- e. Individuazione delle nuove aree di espansione residenziale e produttiva, a completamento del tessuto insediativo e nel rispetto dei parametri stabiliti dal PAT, attuabile secondo la nuova disciplina della perequazione urbanistica e dei crediti edilizi.

L'amministrazione comunale, in sede di piano degli interventi, si riserva comunque la facoltà di programmare la crescita urbana - con particolare riferimento alle zone di espansione non ancora attuate - coerentemente con la programmazione di sviluppo infrastrutturale della città (e quindi coerentemente con il piano di sviluppo delle opere pubbliche) al fine di garantire la sostenibilità urbanistico-ambientale degli interventi.

Sul presente documento, dopo la presentazione in Consiglio comunale, si avvierà la fase di consultazione, di partecipazione e di concertazione prevista dalla normativa vigente, alla quale saranno invitati gli altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati dalle tematiche sopra indicate.

Si segnala infine, in relazione alle modalità di attuazione dei provvedimenti di variante al Piano degli interventi che, poiché i tempi di redazione dei singoli accordi di pianificazione e di localizzazione delle nuove aree di trasformazione/completamento del sistema insediativo potranno essere diversi, il Consiglio Comunale potrà adottare le corrispondenti Varianti urbanistiche anche con provvedimenti separati.

Il Sindaco
Silvano Checchin