



COMUNE DI CASTAGNARO

Provincia di Verona

N. 17 del Reg. Delib.

N. prot. 262

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria - Seduta Pubblica in Prima convocazione

Oggetto: Documento del Sindaco 1° Piano degli interventi L.
R n° 11/2004 art. 18 comma 1. (Documento Program=
matico Per il Piano Degli Interventi)

L'anno duemilaundici addì trenta del mese di settembre alle ore 20:30, nella sede del Comune di Castagnaro, previ avvisi scritti inviati in tempo utile al domicilio dei Sigg. Consiglieri, si è convocato il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il SINDACO Sig. TRIVELLATO ANDREA

Partecipa il Segretario Comunale Dott. BALLARIN ALESSANDRO il quale procede all'appello nominale. Risultano

TRIVELLATO ANDREA	P	FORMAGLIO LUCA	P
BETTARELLO MASSIMO	P	GOZZO STEFANO	P
FORMIGARO CHRISTIAN	P	SORDO LUCA	A
SORDO NICOLA	P	CARMIGNOLA PAOLA	P
DONELLA ANDREA	P	NEGRI ELEONORA	P
GAMBARIN TERENCE	P	GERARDO KATTY	P
BONETTO STEFANO	P		

Presenti n. 12, Assenti 1

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'Ordine del Giorno dell'odierna adunanza.

PARERI - art. 49, comma 1 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267

REGOLARITA' TECNICA

- ☒ favorevole
☐ sfavorevole
☐ non dovuto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MELETTI MARINA

Illustra il punto l'assessore Bettarello il quale precisa che con il documento di presentazione si avvia formalmente la procedura diretta all'adozione ed approvazione del Piano degli interventi.

L'Amministrazione vuole venire incontro ai problemi urbanistici dei cittadini in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti. I principi a quali si attengono sono quelli innanzitutto della trasparenza, dell'equità, in quanto tutti devono avere le stesse opportunità: Evidenzia che è stato introdotto il criterio della perequazione che sarà correlato al sistema delle opere pubbliche del paese. Con riguardo alla trasparenza sia sofferma sull'art. 18 della legge 11 e illustra quelle che saranno le fasi del procedimento.

Interviene poi il Sindaco il quale evidenzia che il documento è stato fatto in modo collegiale, discusso insieme da tutti. Interviene poi la consigliere Negri la quale afferma che l'impegno si vede, che è completo il documento di contenuti e programmazioni. Aggiunge che non ritiene necessario una deliberazione e che preannuncia una astensione dalla votazione.

Interviene brevemente anche a consigliera Gerardo e conclude gli interventi l'assessore Bettarello il quale accenna anche agli accordi dell'art. 6.

Si pone in votazione

10 favorevoli

2 astenuti (Negri e Carmignola)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la Legge Urbanistica Regionale del 23.04.2004 n.11 "Norme per il governo del territorio" ha introdotto sostanziali modifiche alla pianificazione urbanistica, articolando il Piano Regolatore Comunale in due diversi strumenti P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) e P.I. (Piano degli Interventi);

Visto che il Comune di Castagnaro è dotato del PRG vigente approvato con DGRV n° 1165 del 24-04-2007;

Visto che l'Amministrazione Comunale di Castagnaro con Delibera di C.C n° 29 del 31-07-2008 ha adottato il P.A.T.I. (Piano Di Assetto del territorio Intercomunale) tra il Comune di Castagnaro ed il Comune di Villa Bartolomea, ai sensi dell'art.16 della Legge Urbanistica Regionale n.11/2004;

Visto che il PATI successivamente è stato approvato in conferenza di Servizi del 02-11-2009 e ratificato con DGRV n° 2560 del 02-11-2010;

Visto che il PATI è entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR n° 86 del 23-11-2010 della DGRV n° 2560/2010;

Visto che il P.A.T.I. è lo strumento urbanistico strutturale per l'individuazione delle scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio, mentre il P.I. disciplina le varie disposizioni operative;

Visto l'art. 18 comma 1 della L.R n° 11/2004 il quale prevede che da parte del Sindaco venga predisposto un documento programmatico dove vengono evidenziate le opere e gli interventi che fissano gli obiettivi della nuova pianificazione urbanistica Comunale;

Visto quindi che il Documento programmatico presentato al Consiglio Comunale è il punto di partenza per la redazione del Piano Degli Interventi per i professionisti incaricati e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte del Piano siano definite secondo i principi di trasparenza;

DELIBERA

- 1 di approvare il documento del Sindaco sul 1° Piano degli Interventi di cui alla Legge Regionale n° 11/2004 art. 18. comma 1, " allegato alla presente deliberazione":
- 2 di dare atto che con la presente approvazione parte il procedimento di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 11/2004;
- 3 di dare atto altresì che il documento programmatico contiene gli elementi per lo sviluppo ed approfondimento relativi alla sostenibilità ambientale, alla pianificazione territoriale nonché alle strategie connesse con lo sviluppo e la trasformazione urbanistica del territorio Comunale di Castagnaro.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (LR n.11/2004, artt. 17 e 18)

1. PREMESSA	2
2. I REQUISITI DEL PIANO	3
3. IL RUOLO DEI PRIVATI	5
4. STRATEGIA PER UNA CORRETTA ANALISI E VALUTAZIONE	6
5. I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO	8
5.1 I contenuti generali del PI in relazione alla vigente legislazione	10
5.2 I contenuti specifici	11
6. GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PATI DA ATTUARE CON IL PI.....	12
6.1 La gestione del sistema insediativo-residenziale e la riorganizzazione del sistema servizi.....	12
6.2 La programmazione del comparto produttivo	13
6.3 La razionalizzazione della rete infrastrutturale	14
6.4 La valorizzazione e la tutela del sistema naturale ed ambientale	14
7. REGOLE DI GESTIONE	16
7.1 Programma triennale delle opere pubbliche	16
8. NOTE	17

La Legge Regionale n.11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio¹.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La Legge articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI)².

Come precisato all'articolo 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli interventi "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina 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"³.

L'Amministrazione Comunale di Castagnaro ha avviato in data 14-03-2005 con deliberazione di G.M. n° 56, la redazione del Documento Preliminare e la sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione, per la predisposizione del PATI, strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con DCC n° 29 del 31-07-2008 ed approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 02-11-2009, ratificato quindi con DGRV n.2560 del 0211/2010 (BUR n. 86 del 23/11/2010) ed efficace dal 08/12/2010.

Con l'approvazione del PAT il PRG vigente acquista "il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT"⁴ ai sensi dell'articolo 48 della LR n.11/2004.

La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (definito Piano degli Interventi - PI), di produrre un Documento Programmatico Preliminare⁵ (noto come "Documento del Sindaco") che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato ed illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi per i professionisti incaricati, e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'articolo 17⁶ della LR n.11/2004, mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali⁷. Per quanto riguarda invece l'iter di approvazione, questo è fissato dall'articolo 18⁸ della LR n.11/2004 e prevede, appunto, come primo atto la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale. Il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni) il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il PI.

2. I REQUISITI DEL PIANO

La redazione del Piano degli Interventi di Castagnaro si colloca in una stagione di sperimentazione della Legge Regionale n.11/2004 "Norme per il governo del territorio", rispetto alla quale l'Amministrazione ha scelto di misurarsi con le innovazioni introdotte. Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI); lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

La chiarezza

Il Piano degli interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione.

La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali

Il territorio comunale è caratterizzato da "criticità" che sono state oggetto di studi e piani di settore in parte già approvati ed in parte in corso di redazione quali il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano Urbano del Traffico, etc... ed in particolare la compatibilità idraulica così come previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.2948 del 06.10.2009.

Alla rilevanza delle tematiche affrontate consegue la necessità che il Piano degli Interventi sia in grado di recepirne le indicazioni; per fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc...) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc...).

Nella redazione dei piani di settore, e loro varianti, dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI). In particolare gli aspetti strategici di salvaguardia e i limiti di gestione del territorio dettati da criteri di sostenibilità previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'approvazione dei piani di settore, e loro varianti, potrà avvenire in modo distinto rispetto all'approvazione del PI.

La coerenza con le scelte di governo sovracomunali

Ci sono tematiche che, per loro natura e dimensione territoriale, il Comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il PI eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio.

I temi riguardanti, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, i principali servizi, sono alcuni degli argomenti sui quali le analisi sono già state condotte oltre confine, nella fase di concertazione e di pianificazione del PATI, di concerto con gli enti territoriali interessati.

La flessibilità ed i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo (5 anni). Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PATI, definisce i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate ed avviate a realizzazione. Si deve tenere in conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono (art. 18 comma 7 LR n.11/2004).

Anche per tale motivo verrà data la priorità alle iniziative che siano sorrette dalla proposta dei privati, privilegiando perciò il metodo dell'edilizia concertata. Il Piano degli Interventi definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PATI; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso, potrà avvenire anche per fasi successive.

Il primo Piano degli Interventi, pertanto, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali ma dovrà fornire una definizione degli interventi più urgenti e/o strategici, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc) o con successivi PI di settore.

La qualità

Il PI punterà alla valorizzazione della componente ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti, ma anche su una forte ed innovativa componente normativa e progettuale.

Il PI affronterà i problemi urbanistici facendo corrispondere agli incrementi di uso del suolo un complessivo innalzamento della qualità e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche di tipo Paesaggistico-Ambientale e Idrogeologico.

3. IL RUOLO DEI PRIVATI

L'impostazione innovativa del Piano è intesa dall'Amministrazione Comunale nel riconoscere un ruolo significativo per le forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano. In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla LR n.11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi 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; a seguito di valutazione favorevole della proposta l'Amministrazione ed il privato sottoscrivono l'accordo. L'accordo viene recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano degli Interventi, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzione alle osservazioni). L'accordo, infatti, è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano. Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

4. STRATEGIA PER UNA CORRETTA ANALISI E VALUTAZIONE

La prima fase corrisponde ad un lavoro di analisi e di valutazioni, atte a garantire il corretto passaggio PRG-PATI-PI.

Tali attività, pur se in gran parte quantitative, dovranno rientrare in una strategia complessiva che dovrà attuare gli obiettivi della componente strategica-strutturale (PATI), assicurandone la sostenibilità degli interventi.

Risulta tuttavia importante arrivare in tempi rapidi all'adozione del primo Piano degli Interventi, in quanto:

- il Piano Regolatore Generale vigente necessita di alcuni correttivi nella sua impostazione generale, per una gestione efficace del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale e, ancor più, quelle che hanno interessato il contesto territoriale, richiedono una riformulazione complessiva non solo della "disciplina" delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il PRG vigente presenta alcuni limiti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al PI, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi propri della precedente disciplina normativa (LR n.61/1985), ad esempio, rimane privo sia di un'adeguata componente programmatica, coordinata alla valutazione delle disponibilità economiche di spesa, che di una qualsiasi relazione con gli strumenti di settore;
- i nuovi obiettivi, strategici o di tutela, previsti dal PATI, potranno trovare una dimensione operativa esclusivamente nel PI.

Il primo Piano degli Interventi:

- troverà come riferimento e "punto di partenza" obbligato l'attuale PRG vigente, rispetto al quale costituirà strumento di raccordo efficace e di transizione graduale dal "vecchio" strumento urbanistico della LR n.61/1985 al nuovo Piano Regolatore Comunale. Rispetto al vigente PRG è possibile riconoscere esiti positivi, ma anche limiti e difficoltà oggettive sulle quali è necessario operare;
- definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PATI. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI, in particolare per le diverse funzioni e orizzonti temporali dei due strumenti che compongono il Piano Regolatore Comunale, non va intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma potrà avvenire selettivamente in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. Il primo Piano degli Interventi tuttavia, così come i successivi, è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e a non compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

Il PI, nel suo processo di elaborazione, seguirà il percorso e adotterà criteri e metodologia già sperimentati nel PATI, in coerenza con le indicazioni della legge:

- adottando un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, programmando occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare anche alcune priorità sulle azioni da intraprendere, in particolare gli obiettivi enunciati nel presente Documento Programmatico Preliminare, divengono punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra

l'Amministrazione e la cittadinanza, per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio;

- valutando prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, i fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse, riferendoli al complesso degli obiettivi del presente Documento Programmatico Preliminare;
- puntando alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione della sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della qualità della vita degli insediamenti, ma anche su una forte componente progettuale di innovazione. Il PI dovrà quindi affrontare i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano.

5. I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

Il primo Piano degli Interventi (PI) del Comune:

- detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, il programma triennale delle opere pubbliche (approvato con deliberazione di G.C. N°34 DEL 21/09/2011) e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e/o accordi ai sensi della vigente legislazione in materia;
- come previsto al titolo V delle Norme Tecniche del PATI "prescrizioni e direttive per la formazione del PI", il PI svilupperà e preciserà le scelte delineate dal PATI, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il primo PI si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali. Questo per consentire alla cittadinanza di soddisfare le necessità, talvolta impellenti e non derogabili, di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà, ovvero di poter intervenire tempestivamente per quegli adeguamenti volumetrici delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dal rapido mutare delle esigenze familiari. Attività che potrà essere, non solo svolta, ma anche integrata, con i nuovi disposti regionali in merito alla Legge Regionale n.14/2009 e smi, nota come "PIANO CASA".

La disciplina dell'esistente sarà impostata con la precisa finalità di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti, attraverso un processo di qualificazione dell'edificato e riordino degli spazi aperti pertinenziali. Dovrà per questo essere declinata secondo le peculiarità degli ATO identificati dal PATI e in funzione dei diversi tessuti insediativi rinvenibili sia all'interno dell'urbanizzazione consolidata che nel territorio agricolo: dovrà quindi essere organicamente articolata per l'intero territorio comunale.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla LR n.11/2004, si concretizza prioritariamente, come nel vecchio PRG, nella suddivisione in tessuti urbani (prima, Zone Territoriali Omogenee), cui saranno assegnati gli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e strategiche di lungo periodo delineate dal PATI e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI.

Stante i diversi orizzonti temporali tra Piano strutturale e Piano Operativo e la possibilità, accennata in premessa, di sviluppare gli obiettivi del PATI attraverso più di un PI, risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del PATI ragionando su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra l'avvio delle operazioni di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari. Il dimensionamento del primo PI, coerentemente con le osservazioni riportate nelle analisi socio-demografiche del PATI vigente, sarà calibrato, anche e soprattutto, in funzione degli assunti metodologici descritti nel precedente capitolo 3.

Il PI, perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PATI, focalizzerà la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti

attuabili sul territorio e prefigurati dal PATI stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- a) necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- b) finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- c) fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti;
- d) esemplari, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita tecnica e culturale dei progettisti e ad una sensibilizzazione della comunità locale, nella direzione della sostenibilità e del risparmio energetico.

Ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, nel PI potranno essere recepiti progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico di interventi urbanistici, sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare, oggetto di accordi pubblico-privati. Tali accordi rispondono alle prestazioni e caratteristiche fissate nel PATI e sono coerenti con gli obiettivi del Documento Programmatico Preliminare.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

I nuovi meccanismi e le nuove procedure sulle quali il PI può sostenere le proprie previsioni, al fine di conseguire una miglior risultato e una più organica attuazione nella gestione del territorio rispetto alle precedenti esperienze di PRG, sono quelli esplicitamente richiamati nella nuova Legge Regionale.

5.1 I contenuti generali del PI in relazione alla vigente legislazione

Il Piano degli Interventi, inteso come l'adeguamento integrale del PRG vigente al Piano di Assetto del Territorio, comporta le seguenti operazioni:

- **aggiornamento quadro conoscitivo:** comprende la verifica e l'aggiornamento dei dati utilizzati per le analisi del PATI da confermarsi (o meno) in sede di PI;
- **prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale:** elaborato integrativo dell'apparato normativo;
- **zonizzazione di piano e apparato normativo aggiornato:** è l'insieme degli elaborati del PI (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione e normativa) che riprende il precedente PRG, con:
 - individuazione dei tessuti urbani, in linea con la struttura attuale delle ZTO;
 - 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 sui centri storici;
 - normativa sulle attività produttive fuori zona;
 - normativa sulle fasce rispetto;
 - normativa sulle zone agricole.
- **banca dati aggiornata:** tutto il PI deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il QC del PATI e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica;
- **avviso o bando per l'attuazione delle aree di espansione sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione:** è lo strumento che può essere utilizzato per selezionare le aree sulle quali avviare le trasformazioni e strategie indicate nel PATI secondo l'ordine di priorità stabilito dall'Amministrazione attuando così un percorso trasparente di concertazione;
- **sottoscrizione accordo (LR n.11/2004, articolo 6 e articolo 17 co.4) per l'attuazione di alcuni interventi del PATI (esempio concertazione, atti d'obbligo, accordi pubblico-privato):** sulla scorta dell'esperienza ormai maturata sul tema, è opportuna la sottoscrizione di specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza. Per gli interventi minori si valuterà caso per caso come il criterio perequativo stabilito dal PATI sia concretamente attuabile;
- **registro crediti edilizi:** stabilito già dalla LR n.11/2004 è il riferimento per il controllo della "creazione" e "atterraggio" dei crediti edilizi;
- **registro dei rapporti con il PATI:** è lo strumento da utilizzarsi da parte degli uffici comunali per il riscontro della coerenza del PI con il PATI (in particolare per la verifica SAU e dimensionamento).

5.2 I contenuti specifici

Il primo adeguamento del PRG vigente ai contenuti del PATI comprenderà la ricognizione ed il recepimento di previsioni ed indicazioni che sono state oggetto nel tempo di provvedimenti non esauriti (varianti in itinere, accordi di concertazione sottoscritti, atti di indirizzo) ma già valutati e confermati nell'ambito del PATI; si tratta, pertanto, di un provvedimento doveroso volto a completare un iter pianificatorio già iniziato nei tempi più brevi.

Nello specifico il primo PI avrà i seguenti contenuti:

- definire e dare attuazione ad eventuali accordi ai sensi dell'articolo 6 LR n.11/04 e dell'articolo 11 della L n.241/90;
- aggiornamento e specificazione dell'apparato normativo;
- ricognizione delle proposte dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi relativamente alle aree di edificazione diffusa, aree di urbanizzazione consolidata, aree agricole e revisione/aggiornamento delle schedature del PRG vigente;
- individuazione dei tessuti urbani;
- stabilire i criteri di distribuzione del dimensionamento e del consumo del suolo agricolo (SAU);
- dare attuazione alle direttive per gli interventi negli ATO;
- dare attuazione alla valorizzazione e la tutela del sistema ambientale;
- dare attuazione al recupero, ampliamento e/o dismissione delle attività fuori zona.

Il PI darà attuazione ai criteri guida contenuti nel PATI secondo le strategie di seguito delineate. Vengono riportati gli obiettivi strategici del PATI che il PI intende attuare, dando pertanto priorità temporale a questi interventi all'interno del sistema piano per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità prefissati.

I contenuti particolari e specifici che verranno trattati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e sistemi:

1. la **gestione del sistema insediativo-residenziale e la riorganizzazione del sistema servizi** (capitolo 6.1);
2. la **programmazione del comparto produttivo** (capitolo 6.2);
3. la **razionalizzazione della rete infrastrutturale** (capitolo 6.3);
4. la **valorizzazione e la tutela del sistema naturale ed ambientale** (capitolo 6.4).

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. Tale elenco tiene anche conto di quanto emerso dalle osservazioni presentate dai cittadini e dai pareri degli Enti Territoriali (in particolare dalla Provincia e dalla Regione in sede di approvazione del PATI) e di settore (Consorzi di Bonifica, Genio Civile...) nella fase di adozione, e successiva approvazione, del PATI.

6. GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PATI DA ATTUARE CON IL PI

Il Comune di Castagnaro ha già intrapreso il percorso di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova legge, pervenendo all'adozione e successiva approvazione del PATI. Allo stato attuale il Piano Regolatore Generale vigente riveste, come definito dalla legge, "il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PATI". Con la redazione del PI il Comune intende completare la fase di rinnovamento dello strumento urbanistico generale.

In attuazione ed in coerenza con il PATI vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio:

6.1 La gestione del sistema insediativo-residenziale e la riorganizzazione del sistema servizi

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto dei centri abitati con particolare attenzione agli spazi di relazione.

In coerenza con gli obiettivi espressi dal PATI, il Piano degli Interventi dovrà considerare le dinamiche demografiche. Per rispondere ed indirizzare la domanda di destinazioni residenziali si agirà preferibilmente sulla riconversione di alcune aree/attività e sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali per rispondere all'esigenza abitativa sia nelle zone di prima espansione, cercando di dar vita a un disegno organico con il sistema insediativo esistente, che all'esigenza di tipo diffuso, cercando comunque di ridurre al minimo il consumo di suolo.

Il PATI si è confrontato con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi ammettendo, coerentemente con quanto previsto dalla LR n.11/2004, che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo. Questo avvia una radicale inversione nella riorganizzazione dei servizi a scala urbana. Un limite evidente della precedente legislazione urbanistica consisteva, infatti, nel prevedere che gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, fossero previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. Uno dei compiti del PI sarà, quindi, quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza aree destinate a servizi pubblici; dalla ricognizione delle principali esigenze emerge la necessità di favorire la distribuzione dei servizi tra le ATO in modo qualitativo in continuità con l'esistente.

LINEE GUIDA

1. incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati (accordi ex art. 6 L.R. 11/2004);

2. verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ordine pubblico, etc...) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche anche di interesse intercomunale;
 3. l'individuazione degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e relativa definizione dei parametri urbanistici;
 4. la risposta all'esigenza abitativa emergente, con particolare attenzione alla disciplina della "edificazione diffusa", che verrà trattata, a seguito della presentazione di istanza, con criteri perequativi e conseguente individuazione del perimetro di comparto;
 5. la risposta alle esigenze di trasformabilità residenziale e produttiva, attraverso l'applicazione dei criteri perequativi e degli accordi pubblico-privati art.6 LR n.11/2004.
- Tali aree verranno individuate laddove le strade comunali esistenti siano dotate di infrastrutture (acquedotto, fognature, luce, ecc) esistenti o garantite all'interno dell'accordo a carico del lottizzante.
6. le attività esistenti (verifica attraverso visura camerale) alla data del 02/11/2009 e indicate come "fuori zona" verranno disciplinate, sulla scorta del "bando di evidenza pubblica", attraverso opportuna schedatura;
 7. le attività produttive indicate "zona da bloccare e/o trasferire" saranno trattate a seguito di istanza con possibilità di recupero della volumetria esistente attraverso indici ed eventualmente l'istituzione del credito edilizio;
 8. la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
 9. la determinazione delle modalità di intervento urbanistico nel centro storico e degli edifici storici;
 10. la previsione di interventi di riqualificazione anche attraverso la previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe. La previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni anche attraverso l'eventuale previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe;
 11. la ridefinizione dei perimetri di zone residenziali;
 12. la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia eventualmente anche attraverso meccanismi di incentivazione sul piano degli oneri delle potenzialità edificatorie;
 13. la precisazione delle modalità di trattamento delle acque piovane e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche.

6.2 La programmazione del comparto produttivo

L'obiettivo del PAT è quello di rafforzare e riqualificare le aree produttive esistenti ed evitare la continua dispersione nel territorio delle attività produttive tentando di risolvere i problemi di coesistenza con destinazioni non compatibili dei contesti in cui queste aree si collocano.

Il PI darà avvio alla ricognizione e verifica delle attività produttive fuori zona, definendo le modalità di attuazione dei metodi di mitigazione di quelle confermate o di nuovo riconoscimento e individuando quelle da bloccare o trasferire in un ambito strategico entro cui localizzare lo spostamento.

Inoltre, il PI provvederà a fissare gli obiettivi di intervento progettuale, per elaborare una strategia complessiva di riqualificazione della fascia produttiva intercomunale, perseguendo gli obiettivi definiti dal piano strutturale

LINEE GUIDA

1. rafforzamento e riqualificazione delle aree produttive esistenti;
2. ricognizione e verifica delle attività produttive fuori zona;
3. riqualificazione della fascia produttiva intercomunale;
4. la ridefinizione dei perimetri di zone produttive;
5. la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia eventualmente anche attraverso meccanismi di incentivazione sul piano degli oneri delle potenzialità edificatorie;
6. la precisazione delle modalità di trattamento delle acque piovane e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche.

6.3 La razionalizzazione della rete infrastrutturale

Il territorio comunale è attraversato da un tratto della futura autostrada Nogara–Mare Adriatico, il cui tracciato corrisponde all'attuale SS n.434 e la cui realizzazione prevede una viabilità complementare. In futuro il territorio comunale sarà interessato dal passaggio della SFMR.

Secondo le indicazioni evidenziate nel PATI è previsto il riordino della mobilità in linea con i nuovi assi infrastrutturali. Tali opere infrastrutturali, non ancora allo stato definitivo di progettazione, saranno demandate ad una seconda fase di aggiornamento. Il primo PI cercherà di favorire l'accessibilità dei nuovi insediamenti previsti e non ostacolarne le future previsioni.

Il PI prevedrà, inoltre, il miglioramento della viabilità esistente ed il rafforzamento della rete ciclopedonale.

LINEE GUIDA

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo lineare (strade, ferrovia, piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc...). Le azioni previste riguardano principalmente:

1. promozione di forme di mobilità alternativa attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali quali ad esempio le piste ciclabili interpoderali;
2. individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;
3. individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi;
4. verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e gli insediamenti esistenti.

6.4 La valorizzazione e la tutela del sistema naturale ed ambientale

Lo schema direttore proposto dal PATI per il sistema ambientale prende in considerazione gli elementi naturali ed ambientalmente significativi del territorio di Castagnaro.