



Città di Cavarzere

Variante n.6 al P.I. “Secondo Piano degli Interventi”

Documento Programmatico Preliminare Documento del Sindaco



Settembre 2022

Sindaco

Avv. Pierfrancesco Munari

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata

Stefania Sommacampagna

Settore Governo del Territorio

Arch. Federico Pugina

Illustrato nella seduta del consiglio comunale n. del

1. Introduzione

2. Il Secondo Piano degli Interventi

2.1. Le ragioni della variante n.6

2.2. Il procedimento di formazione della variante al P.I.

2.3. Un “Documento” per l'avvio del Piano e per la partecipazione

3. Modifiche ed effetti attesi

3.1. Il sistema insediativo e le Trasformazioni urbanistiche

3.2. I servizi e le infrastrutture

3.3. Effetti attesi

3.4. Coerenza con la pianificazione comunale vigente

3.5. Aggiornamento cartografico

3.6. Possibili modifiche e integrazioni ai contenuti del “Documento”

1. INTRODUZIONE

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale.

Il **Piano Regolatore Comunale**, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “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” (art.12).

Premesso che il Comune di Cavarzere è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito dai seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1979 in data 3 agosto 2010;
- Piano degli Interventi (PI), approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 in data 09.02.2011;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 in data 14.03.2012;
- Variante n. 2, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 19 in data 07.06.2012;
- Variante n. 3, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 74 in data 11.12.2014;
- Variante n. 4, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 in data 30.01.2017;
- Variante n. 5, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 24 in data 29.07.2022

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 21.02.2018 è stata approvata la “Variante Verde n. 1 - anno 2017” al P.I. per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell’art. 7 della L.R.V. n. 4/2015;

con deliberazione di Consiglio Comunale n.37 in data 23.11.2018 è stata approvata la “Variante Verde n. 2 - Anno 2018” al P.I. per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell’art. 7 della L.R.V. n. 4/2015;

con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 27.11.2020 è stata approvata la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) in applicazione alla nuova Legge regionale 6 giugno 2017;

con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 in data 29.07.2022 è stata adottata la Variante n.7 al Piano degli Interventi in applicazione del c.2 Art.4 della legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050”;

2. II SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (VARIANTE N.6)

2.1 Le ragioni della Variante n.6

Il procedimento che si avvia con l'illustrazione del presente Documento porterà alla elaborazione della Variante n.6 al Piano degli Interventi. Le ragioni per elaborare la sesta variante al Piano degli Interventi sono molteplici, sostanzialmente diverse dalle varianti precedenti e di seguito sinteticamente illustrate.

Contestualmente e successivamente alla formazione del Piano Regolatore Comunale sono intervenute nuove disposizioni normative di settore che richiedono il recepimento nella strumentazione urbanistica quali:

- La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, promotrice di un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica, ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali mirando a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzeramento entro il 2050, la quale inoltre prevede che l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo sia recepito in una specifica variante allo strumento urbanistico comunale (PRC) che si articola nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi.
- La Legge Regionale 20 aprile 2018 n. 15 la quale all'articolo 19 provvede ad integrare la L.R. 11/2004 attraverso l'articolo 48 ter, prevedendo l'obbligo per i comuni di adeguare i propri Regolamenti edilizi al Regolamento Edilizio Tipo RET adeguamento che deve essere attuato con apposita variante al Piano degli Interventi utilizzando le procedure previste dall'articolo 4 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.
- Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 2019 “Veneto 2050”: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la quale prevede Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo”.
- Il P.T.R.C. approvato con delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020, all'Art.27 c.2 delle N.T., prevede l'adeguamento del Piano Regolatore Comunale ai contenuti dello strumento sovraordinato.

A distanza di più di 10 anni dal Primo Piano degli Interventi, successivamente reiterato nel 2017 con la stessa forma originaria, si rende necessario aggiornare le previsioni di trasformazione e verificare l'attuazione delle dotazioni territoriali previste.

Con la Variante n.5 approvata con deliberazione del consiglio comunale n.24 del 29.07.2022 e pubblicata in data 22.09.2022 si è intervenuto principalmente sul patrimonio edilizio esistente andando a rimodulare i gradi di protezione degli edifici, individuando alcuni “ambiti urbani degradati”, predisponendo il RECRED (Registro Elettronico dei Crediti Edilizi).

La Variante n.6, rispetto alle precedenti, andando di fatto a recepire tutte le modifiche intervenute alla normativa relativamente alle trasformazioni, cambia la modalità di approccio alla pianificazione del territorio, tanto da potersi definire a tutti gli effetti un “Secondo Piano degli Interventi”.

Diversi fattori ambientali ed economico sociali si sono modificati dal Primo Piano degli Interventi ed in particolare il forte calo demografico, l'invecchiamento della popolazione e la necessità di un razionale uso delle risorse del territorio.

Il Secondo Piano degli Interventi, che andrà quindi a rivedere le previsioni trasformatrici decadute alla scadenza del termine quinquennale, dovrà necessariamente tener conto delle limitazioni imposte dalla Legge regionale 14/2017, riallineando la previsione di consumo di 16,58 ettari alla quantità assegnata dalla Regione del Veneto in applicazione della D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 rideterminata in **32,77 ettari**, con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale Regionale n. 179 del 4/11/2019.

Lo strumento andrà ad operare tramite le proposte di accordo all'articolo 6 della legge regionale 11/2004, sia relativamente alle trasformazioni precedentemente previste e “non attuate”, sia valutando nuove proposte sempre in allineamento con i principi del contenimento del consumo di suolo indicato dalla Legge Regionale 14/2017, favorendo dove possibile, il completamento del tessuto già urbanizzato e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Saranno valutate, con particolare riferimento alle frazioni, le proposte al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata

a ridosso di aree già urbanizzate che abbiano un forte interesse pubblico o legate a contestuali interventi di cui agli artt.5 e 6 della L.R. 14/2017.

Si tratterà di un “Secondo Piano degli Interventi” in quanto l’approccio sarà evoluto rispetto al Primo, in termini di attenzione all’uso delle risorse naturali, considerando che, con l’approvazione del Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile (PAES), il Comune di Cavarzere ha intrapreso un cammino di sostenibilità e riduzione dei consumi e delle emissioni di CO2;

Sono stati pubblicati due avvisi propedeutici alla Variante n.6 /Secondo Piano degli interventi:

- prot. 3390 del 22 febbraio 2022 “Avviso di manifestazione di interesse per la proroga del termine quinquennale per le aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati”;
- prot.14908 del 9 agosto 2022 “Avviso pubblico per l’individuazione di aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare ai sensi della legge regionale n.50/2012 “politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto”;

Una “prima fase” del nuovo Piano degli Interventi sarà articolata in due azioni parallele:

- la valutazione e la eventuale reiterazione e revisione delle aree già pianificate (anche di proprietà comunale) dal PI previgente in virtù delle richieste di proroga presentate a seguito della pubblicazione di avviso del 22 febbraio 2022 prot.3390;
- l’adeguamento dello Strumento Urbanistico ai contenuti della Legge Regionale del 28/12/2012 n. 50 e il Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013 “indirizzo per lo sviluppo del sistema commerciale, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50”, che prevede la localizzazione con specifica “variante”, delle “nuove aree” per l’insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita;

Una “seconda fase” in cui si darà corso con altre azioni:

- la valutazione di eventuali nuove trasformazioni mediante il recepimento di specifici accordi cui art. 11 L. 241/1990 o art. 6 LR. 11/2004, sulla scorta della preliminare approvazione della giunta comunale;
- la verifica del bilancio degli standard esistenti e la eventuale individuazione di nuove aree in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche;
- l’individuazione degli ambiti soggetti a vincolo preordinato all’esproprio in funzione del programma triennale delle opere pubbliche;

Il percorso di allineamento alla nuove normative regionali, già iniziato con le precedenti varianti, si completerà con:

- l’adeguamento del PI al RET con verifica invarianza volumetrica, verifica di coerenza tra le indicazioni del Regolamento Edilizio e le norme tecniche operative (NTO) e Prontuario per la qualità architettonica e ambientale (PQA) vigenti;
- l’ulteriore individuazione di eventuali ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e definizione di apposita scheda art.6 LR.14/2017;
- la concreta applicazione del regime dei C.E.R. (crediti edilizi da rinaturalizzazione) con riferimento alla Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 2019 “Veneto 2050” e disciplinati dalla Variante n.7 adottata con DCC n. 25 del 29.07.2022 e attualmente in fase di approvazione.

Vi sarà anche l'opportunità di recepire le richieste di riclassificazione di aree edificabili in aree prive di potenzialità edificatoria ("varianti verdi"), ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015 tenendo conto che nel 2022 non sono pervenute richieste di individuazione.

Gli ambiti strategici per il complessivo riassetto, sviluppo e valorizzazione dell'intero territorio comunale quindi coerenti ai citati obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo e di salvaguardia dell'ambiente quali: il recupero e la trasformazione delle aree ed edifici produttivi dismessi, l'ultimazione degli interventi già avviati, la riorganizzazione funzionale del centro storico e delle frazioni, con il miglioramento dei servizi.

L'adeguamento al PTRC, dovendo prevedere anche una modifica al Piano di Assetto del Territorio, sarà oggetto di una specifica procedura.

2.2. Il procedimento di formazione della variante al P.I.

In questa fase di avvio della variante al Piano degli Interventi può essere utile richiamare aspetti della normativa regionale che ne stabiliscono contenuti e modalità di elaborazione.

2.2.1. - La normativa regionale e i contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito richiamato:

"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;"

2.2.2. La formazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti

Il procedimento per la formazione del Piano degli Interventi è regolato dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

“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.

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 con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 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.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

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 si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

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.

2.3. L'AVVIO DEL PIANO E PER LA PARTECIPAZIONE

Il presente “Documento” costituisce l'avvio del processo di variante al Piano degli Interventi.

Il comma 8 dell'art. 18 prevede infatti che le procedure previste per l'adozione e l'approvazione del P.I. debbano essere seguite anche per le sue varianti.

Il Documento presentato al Consiglio Comunale è costruito in stretta interazione con il Governo del Territorio del Comune e ha lo scopo di illustrare gli obiettivi e modalità di redazione del Piano.

Uno degli scopi del Documento del Sindaco è l'attivazione di un processo partecipativo, di consultazione e concertazione, che deve consentire il coinvolgimento dei cittadini, degli enti e dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza.

3. MODIFICHE ED EFFETTI ATTESI

Sul piano operativo le modifiche che con la Variante n.6 al Piano degli Interventi ci si propone di apportare allo strumento vigente sono sinteticamente delineate nei paragrafi seguenti:

- individuazione degli ambiti soggetti a vincolo preordinato all'esproprio in funzione del programma triennale delle opere pubbliche;
- verifica di eventuali previsioni decadute ai sensi dall'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004;
- valutazione e eventuale reiterazione e revisione delle aree già pianificate dal PI previgente in virtù delle richieste di proroga presentate a seguito della pubblicazione di avviso del 22 febbraio 2022 prot.3390 mediante il recepimento di specifici accordi cui art. 11 L. 241/1990 o art. 6 LR. 11/2004, sulla scorta della preliminare approvazione della giunta comunale;
- individuazione di eventuali nuove previsioni o recepimento di richieste di "varianti verdi", modifica di perimetrazioni PUA, derivanti dalla fase concertativa mediante screening delle manifestazioni di interesse pervenute;
- adeguamento del PI al RET con verifica invarianza volumetrica, verifica di coerenza tra le indicazioni del Regolamento Edilizio e le norme tecniche operative (NTO) e Prontuario per la qualità architettonica e ambientale (PQA) vigenti;
- aggiornamento e revisione di disposizioni normative in recepimento del mutato quadro normativo;
- verifica del bilancio degli standard esistenti ed eventuale individuazione di nuove aree in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche;
- individuazione di eventuali ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e definizione di apposita scheda art.6 LR.14/2017;
- eventuale individuazione di aree per medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 50/2012, in caso di proposta di trasformazione;
- individuazione degli ambiti su cui far ricadere i crediti edilizi attraverso la rimodulazione degli indici edificatori per le aree di espansione;
- correzione errori cartografici;

Il centro

Con la Variante n.5 si è proceduto all'aggiornamento dei gradi di protezione degli edifici, codificati con il vecchio PRG ed oggi solo parzialmente coerenti ai valori storico–architettonici, le corrispondenti modalità di recupero edilizio, con la finalità di facilitare gli interventi con la massima elasticità, l'adeguamento tecnologico e la trasformazione funzionale degli edifici, oltre che favorire la rigenerazione dei complessi abbandonati o sottoutilizzati.

Proseguiranno le previsioni di riqualificazione degli spazi pubblici e il loro adeguamento come nel caso del recupero di Piazzetta Mainardi.

Proseguirà l'azione propositiva e la raccolta di proposte per favorire il recupero da parte dei proprietari, anche attraverso meccanismi di incentivazione dei “vuoti urbani” cioè dei numerosi edifici e aree a qualsiasi destinazione in stato di abbandono e di degrado.

Proseguirà, in relazione alle possibilità di finanziamento, l'azione di recupero del notevole patrimonio di edilizia residenziale pubblica sia di proprietà Comunale che di proprietà ATER dovrà vedere un progetto complessivo di rigenerazione urbana con delle sinergie tra enti che puntino in primo luogo all' efficientamento energetico.

Il completamento e le aree di trasformazione AT

Come già indicato in precedenza le eventuali nuove espansioni come reiterazione delle aree trasformabili A/T o la modifica e rimodulazione delle precedenti, saranno valutate come proposte di “accordo di pubblico privato” con l'obiettivo comunque di limitare il consumo di suolo ed utilizzando in maniera residuale la quantità di suolo trasformabile assegnata dalla Regione Veneto.

Richiamando i principi della Variante n.5 è necessario il ridisegno delle connessioni infrastrutturali e funzionali tra il Centro e le aree di nuova formazione in corso di realizzazione a Sud (Piani di Lottizzazione) al fine di un assetto unitario ed omogeneo dell'intera area interessata, atto a

“Comunità Energetiche”, anche a partecipazione pubblica, può risultare una sicura via d'uscita dalle difficoltà dovute all'attuale crisi globale.

In questa programmazione generale sarà quindi dato ampio spazio a nuove proposte di “schedatura” su tutto il territorio comunale sia che provengano da privati sia da Enti pubblici.

Le frazioni

Si conferma quanto previsto per la Variante n.5.

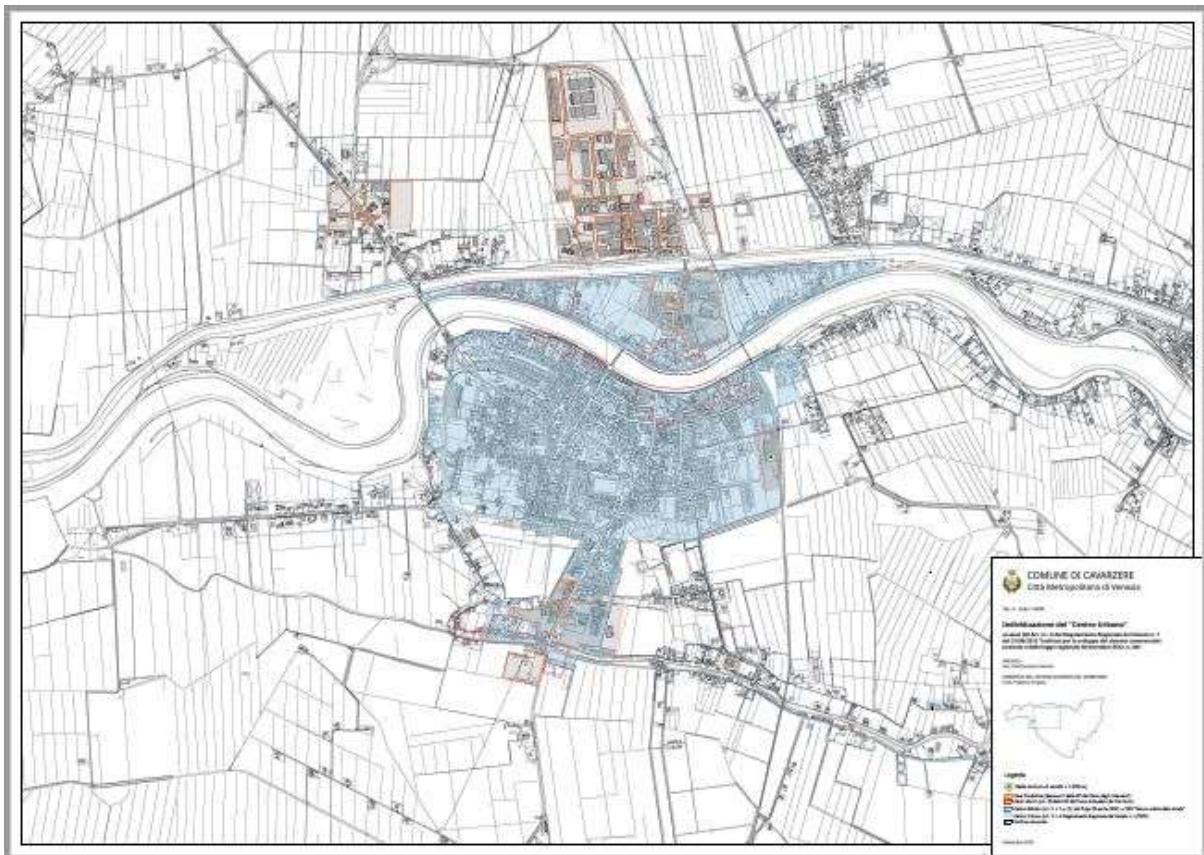
Potranno essere previsti piccoli ampliamenti del tessuto residenziale con eventuale utilizzo dei CER all'interno degli AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata) legati ad una migliore riorganizzazione del tessuto residenziale nell'ottica di un miglioramento complessivo della qualità dell'edificato sempre con attenzione all'inserimento nel contesto territoriale.

Per le frazioni come per il centro risulta necessario una previsione complessiva di recupero del patrimonio edilizio esistente in alcuni casi fortemente degradato. Il recupero degli spazi pubblici e a verde attraverso gli idonei strumenti e forme di partecipazione garantirà un miglioramento della qualità abitativa per i residenti. Si valuterà anche la possibilità di piccoli interventi di ricucitura o ampliamento del tessuto residenziale.

La disciplina del Commercio

Come sopra indicato, nel caso di richiesta, l'insediamento delle “medie strutture” con superficie di vendita superiore a mq.1.500 o “delle grandi strutture di vendita” avverrà nei principi indicati dall'Art.67 delle NT del P.A.T. e nel rispetto delle indicazioni del Regolamento della Regione Veneto n. 1/2013 all'interno del perimetro del “centro urbano” individuato con deliberazione della giunta comunale n.117 del 26.09.2022.

Nel caso specifico non sono state individuate "aree o strutture dismesse degradate da riqualificare" che abbiano le caratteristiche per ospitare medie o grandi strutture di vendita.



Il tessuto produttivo

Come già indicato nella Variante n.5 a seguito dello stralcio significativo dell'area produttiva di espansione P1.2 a Nord, avvenuto con le Varianti Verdi nn.1 e 2, la Variante n.6 incentiverà il recupero, la riqualificazione e l'eventuale ampliamento delle attività produttive esistenti per garantirne la permanenza sul territorio ed eventualmente la riconversione e l'espansione anche con nuove modalità sostenibili.

Sia per l'insediamento di nuove attività che per la riattivazione di attività produttive si terrà conto di quanto contenuto nel Documento di indirizzo per la pianificazione urbana in un'ottica di Salute Pubblica pubblicato dal Ministero della salute.

Le valutazioni relative alla Destinazione d'uso urbanistica saranno finalizzate ad accertare l'idoneità delle aree in relazione a possibili fattori di rischio (naturali e/o antropici) eventualmente presenti, nonché la compatibilità in relazione alle caratteristiche e alle funzioni degli insediamenti sia esistenti sia di nuova realizzazione.



PREMESSE	CHECK-LIST
CRITERI GENERALI	Dati Demografici ed Epidemiologici
	Coerenza Esterna ed Interna
	Previsione Edificatoria
	Destinazione d'uso
AREE TEMATICHE	CRITERI
AMBIENTE	01 - Aria e Odori
	02 - Acqua
	03 - Rumore
	04 - Radiazioni ionizzanti e non
SUOLO & SOTTOSUOLO	05 - Consumo di suolo
	06 - Permeabilità dei suoli e Water Management
	07 - Rischio geologico, idrogeologico e sismico
	08 - Siti contaminati e aree ad elevato rischio ambientale
SOSTENIBILITÀ & IGIENE DEL COSTRUITO	09 - Raccolta dei rifiuti solidi urbani
	10 - Raccolta e smaltimento dei reflui urbani
	11 - Energia e riduzione delle emissioni
SVILUPPO URBANO & SOCIALE	12 - Densità abitativa
	13 - Mixité funzionale e sociale
	14 - Universal Design e Inclusione sociale
MOBILITÀ & TRASPORTI	15 - Rete infrastrutturale stradale e sistema dei parcheggi
	16 - Trasporto pubblico
	17 - Sistema dei percorsi pedonali ciclabili
SPAZI ESTERNI	18 - Sistema degli spazi esterni
	19 - Sistema del verde urbano
	20 - Illuminazione e comfort visivo

Le eventuali proposte di espansione Produttiva al di fuori degli AUC saranno valutate considerando oltre ai vari fattori ambientali, di qualità dell'aria, dell'acqua e del suolo e di sostenibilità del territorio e sotto il profilo sociale ed economico, tenendo anche conto dei limiti imposti alle aree a Nord dal Piano Gestione Rischio Alluvioni e dal Piano Comunale di Classificazione Acustica in fase di redazione.

Sarà favorito l'insediamento di aziende che basano la loro attività sui criteri ESG (Environmental Social Governance) cioè attenzione all'uso delle risorse naturali e dell'impatto sull'ambiente, l'impatto sociale e le condizioni di lavoro, politiche di meritocrazia e di etica retributiva. Fondamentale sarà il rapporto con le politiche energetiche da sviluppare parallelamente con un progetto di "decarbonizzazione" puntando ad insediare impianti per fonti rinnovabili che non creino impatti significativi sul territorio e che forniscano direttamente l'energia alle aziende.

Nelle procedure di accordo pubblico/privato di cui all'articolo 6 della legge regionale 11/2004 l'Amministrazione Comunale prenderà in esame proposte di accordo, che abbiano rilevante interesse pubblico procedendo anche all'esame di quelle eventualmente già depositate agli atti d'ufficio.

L'accoglimento delle eventuali proposte presupporrà un'attenta istruttoria che valuterà le situazioni delle aree contermini e gli effetti che l'accoglimento comporterà rispetto all'interesse pubblico derivante dall'attuazione delle previsioni urbanistiche nel loro complesso.

In particolare si valuteranno le seguenti casistiche indicative ma non esaustive:

- ✓ la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
- ✓ gli interventi edilizi diversi interessanti aggregazioni edilizie, edifici e manufatti privi, a giudizio del Comune, di particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale o per i quali a seguito di specifiche analisi, possono essere rivalutati i rispettivi gradi di protezione allo scopo della loro riabilitazione, versando cronicamente in uno stato di abbandono, in coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali per la zona di appartenenza;
- ✓ l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- ✓ la promozione e l'agevolazione della riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione con residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili;
- ✓ la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopeditoni, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale;
- ✓ il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle dotazioni territoriali degli standard e delle superfici a servizi;
- ✓ il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- ✓ la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile;
- ✓ quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- ✓ rispondere alle puntuali richieste afferenti al tema del contenimento del consumo del suolo;

3.2. I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE

Il Secondo Piano degli Interventi riguarderà anche il sistema dei servizi e delle infrastrutture, con il recepimento delle opere pubbliche previste dal programma triennale, e saranno quindi valutate anche nuove opere pubbliche di iniziativa Comunale, finalizzate alla realizzazione di attrezzature o la fornitura di servizi di interesse comune, considerando la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.

Sarà attuata la verifica del bilancio degli standard esistenti e l'eventuale individuazione di nuove aree in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche.

Per l'acquisizione delle aree sarà utilizzato dove possibile lo strumento del "credito edilizio" di cui all'Art.36 della L.R. 11/2004.

In particolare negli interventi pubblici e privati si dovrà tener conto degli indirizzi del:

- Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 5 del 22.04.2020 con il fine di rendere gli spazi e i percorsi pubblici più accessibili;
- Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) approvato con deliberazione del consiglio comunale n.13 del 30.04.2021 volto alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica degli impianti di pubblica illuminazione necessari a ridurre le emissioni di CO2 in atmosfera, nonché per contenere le spese di energia elettrica e di manutenzione;

3.3. EFFETTI ATTESI

Gli effetti attesi dal processo di elaborazione della variante sono:

- il rispetto degli obblighi di pianificazione di cui alla L.R. 11/2004;
- una strumentazione urbanistica più adeguata alle esigenze della comunità locale;

- un miglioramento e un recupero del patrimonio edilizio esistente;
- un efficace sostegno a progetti sostenibili di sviluppo di attività economiche e del settore economico, produttivo e del terziario;

3.4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

La variante n.6 al Piano degli Interventi oltre a garantire conformità e coerenza con quanto previsto dal PAT, si pone in continuità con obiettivi e azioni operativamente previste dal Primo P.I. e delle successive varianti ma, intervenendo in particolare sugli aspetti dimensionali derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2017, costituisce un vero e proprio "Secondo Piano degli Interventi".

3.5. AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Alcuni anni dopo l'approvazione del Primo Piano degli Interventi e delle successive varianti è opportuno procedere ad un aggiornamento della cartografia, introducendo edifici e spazi di nuova realizzazione o esito di processi di modificazione.

In questo senso saranno corretti errori cartografici, incongruenze con il P.A.T. e riallineati i dati di dimensionamento.

3.6. POSSIBILI MODIFICHE E INTEGRAZIONI AI CONTENUTI DEL "DOCUMENTO"

In coerenza con gli obiettivi di necessaria flessibilità e snellezza, la Variante al Piano degli Interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente Documento, ritenute rilevanti dall'Amministrazione Comunale o conseguenti alle consultazioni e alla partecipazione dei cittadini.