

COMUNE DI PINCARA
Provincia di Rovigo



P.I.

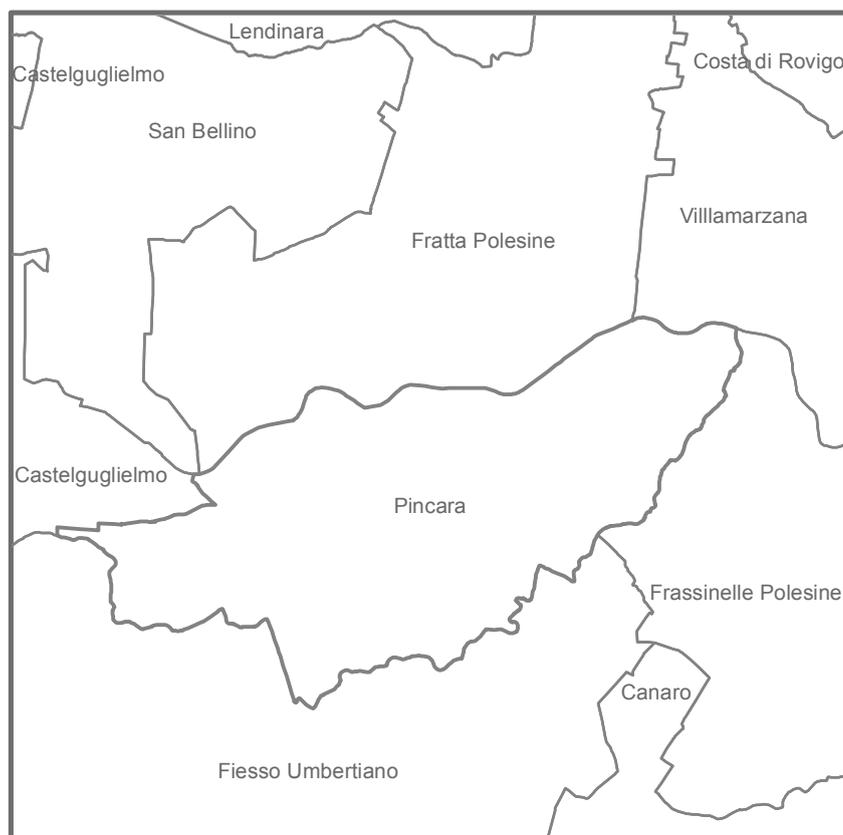
Elaborato 08

AII.

C

Relazione programmatica

Piano degli Interventi N.1



**ADOTTATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE
IN DATA 14/03/2014, Del. C.C. n. 10**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE
IN DATA 10/07/2014, Del. C.C. n. 27**

**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Stefano Magon**

**L'Assessore
Renzo Visentini**

I Progettisti incaricati:

**Dott. Lino De Battisti
Architetto**

**Dott. Carlo Romanato
Ingegnere**

**Collaboratore:
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale**

1	PREMESSA.....	2
2	DOCUMENTO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)	3
3	LA PROCEDURA	3
4	GLI OBIETTIVI	4
5	I CONTENUTI	4
6	L'URBANISTICA PARTECIPATA.....	5
	.6.1 Concertazione e partecipazione	5
	.6.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04).....	5
	.6.3 La procedura degli accordi	6
7	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	7
	.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)	7
	.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.TC.P.)	8
8	STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE	10
	.8.1 Lo zoning.....	11
9	PROGRAMMA OPERATIVO DEL P.I.	13
10	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE.....	13
11	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: LE NUOVE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/2004	14
12	LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	15
13	QUADRO ECONOMICO	16
14	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	16
15	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	16
16	ASPETTI NORMATIVI	17
17	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	17
18	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	20
19	ELABORATI DEL P.I.....	21

1 PREMESSA

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali. Detta legge prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985, separandolo in due momenti – il piano di assetto del territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI).

Il Piano Regolatore Comunale, dunque, 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.), 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).

Il comune di Pincara in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) , approvato nella Conferenza dei Servizi e ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 1266 del 03 agosto 2011.

Il Comune di Pincara è inoltre dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale, modificato con varianti non sostanziali che non hanno modificato l’impianto originario e la filosofia del piano.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte dell’Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico, di produrre un Documento del Sindaco che stabilisca gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico, che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi; è, cioè, lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T...

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all’equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004, Commi 1, 3:

“1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

3. Il piano degli interventi (PI) [...], 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”.

Con detto documento e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l’Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell’ambito del progetto di P.A.T.I., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

2 DOCUMENTO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del PI, deve 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.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto PATI, con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Nel Documento del Sindaco, al quale atto si rimanda per eventuali approfondimenti, sono stati delineati i requisiti del Piano, specificando che il P.I. si dovrà rapportare coerentemente con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (IED) o Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal PATI volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla riduzione dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso PATI, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Il P.I. dovrà pertanto attuare scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PATI.

3 LA PROCEDURA

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).

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) *Il sindaco predispose 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- b) *Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- c) *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- d) *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- f) *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- g) *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 [...]*
[...]

4 GLI OBIETTIVI

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del PATI, il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

5 I CONTENUTI

I principali contenuti del P.I., redatto sulla base di previsioni quinquennali, riguardano (art. 17 L.R. 11/04):

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- la individuazione e disciplina delle 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'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- la definizione della 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;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

6 L'URBANISTICA PARTECIPATA

.6.1 Concertazione e partecipazione

In forza dell'art. 5 della L.R. 11/04 *"l'amministrazione procedente assicura [...] il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione."*

In questo modo la L.R. 11/2004 ha inserito la società civile in quella fase dei singoli processi di pianificazione generale ove l'ente territoriale, nel predisporre il piano conoscitivo, si confronta per la definizione degli obiettivi generali e per la definizione delle scelte strategiche.

La partecipazione non riguarda esclusivamente singoli cittadini, ma anche e soprattutto quei soggetti del tessuto economico e sociale portatori di interessi nel territorio.

I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione del territorio.

La proposta di utilizzare, anche per l'elaborazione del P.I., tali metodiche, oltre a recepire quanto prescritto dalla Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto la competenza progettuale presente fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

.6.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04)

Il P.I. recepisce 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.

L'art. 6 della L. R. 11/04, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento amministrativo):

"1. I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

Gli Accordi definiti dall'Articolo 6 della L.R. 11/2004 assumono una specifica caratterizzazione in base alle seguenti peculiarità:

1. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede*: questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica: il Piano degli Interventi. Questo significa che riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e, in merito agli effetti giuridici, gli Accordi sono condizionati all'efficacia del PI e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
2. *I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*: il comune ha, dunque, la possibilità la possibilità di valutare quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato.

Pertanto, a ragione si può sostenere che la legge regionale ha dato dignità definitiva agli accordi con i privati sulla base di alcuni presupposti.

Innanzitutto, le proposte di progetti e iniziative devono essere di rilevante interesse pubblico (il che esige una ponderazione particolare degli interessi in gioco).

L'oggetto degli accordi deve riguardare il livello cosiddetto operativo della pianificazione generale e ciò lo si arguisce dalla terminologia usata che parla di "proposte di progetti ed iniziative" (questi progetti, quindi, sembrano riguardare più il P.I. anziché il P.A.T., ma ciò non toglie che possano essere già concepiti con la precisazione che essi sono comunque accessori).

Il contenuto degli accordi deve essere discrezionale (di più, deve essere controverso e controvertibile per definizione) ma *non deve arrecare pregiudizio ai diritti dei terzi e deve rispettare le norme e la pianificazione sovraordinata.*

L'accordo deve sostanziarsi in un *atto scritto*. Tale atto, come si diceva, accede all'atto di pianificazione e deve essere recepito dal provvedimento di adozione, esso (l'accordo) deve essere già concluso con un autonoma procedura, ma secondo parte della dottrina i suoi effetti devono considerarsi condizionati all'efficacia dello strumento urbanistico cui l'accordo accede.

.6.3 La procedura degli accordi

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale rende noto, attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

7 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009), ed il P.T.C.P. della Provincia di Rovigo (approvato con D.G.R. n. 683 del 17 aprile 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 22/05/2012).

.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha recentemente avviato un processo di aggiornamento del P.T.R.C. (Variante n.1 al P.T.R.C. adottato in corso di redazione), in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

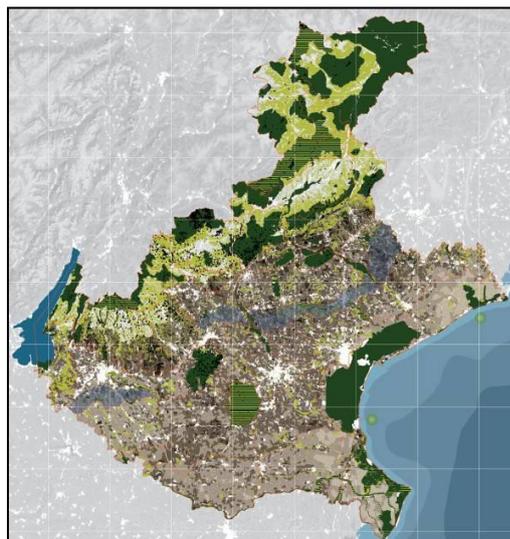
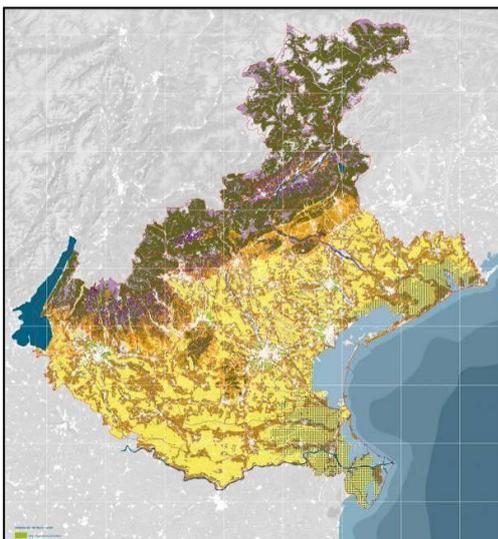
I principali tematismi analizzati dal P.T.R.C. che interessano il Piano degli Interventi di Pincara riguardano:

PAESAGGIO E BIODIVERSITÀ

La valenza paesaggistica attribuita al P.T.R.C. contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi sviluppati dal PI n.1 di Pincara riguardano:

- il mantenimento e la tutela della rete ecologica comunale;
- la tutela e/o la valorizzazione dei beni storici e di interesse ambientale ubicati in zona agricola e nelle aree urbanizzate.

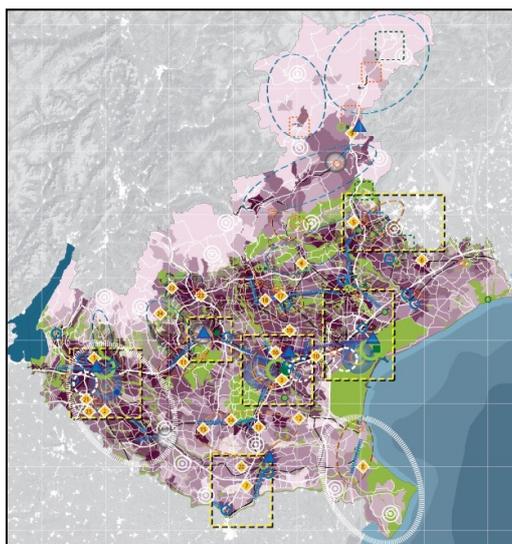


SVILUPPO ECONOMICO

Il Comune di Pincara rientra nell'ambito dei "Territori urbani complessi", caratterizzati dalla presenza di aree produttive organizzate e dotate di servizi.

A tal riguardo il P.I. n.1 di Pincara persegue i seguenti obiettivi :

- b) definisce le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
- c) indica le modalità di riconversione e/o riqualificazione delle aree produttive, con particolare riguardo a quelle non ampliabili, in relazione alla prossimità ai nuclei abitativi esistenti o previsti;
- d) garantisce attraverso misure di tutela la della sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio.



Estratto dal PTRC delle Tav. del sistema economico

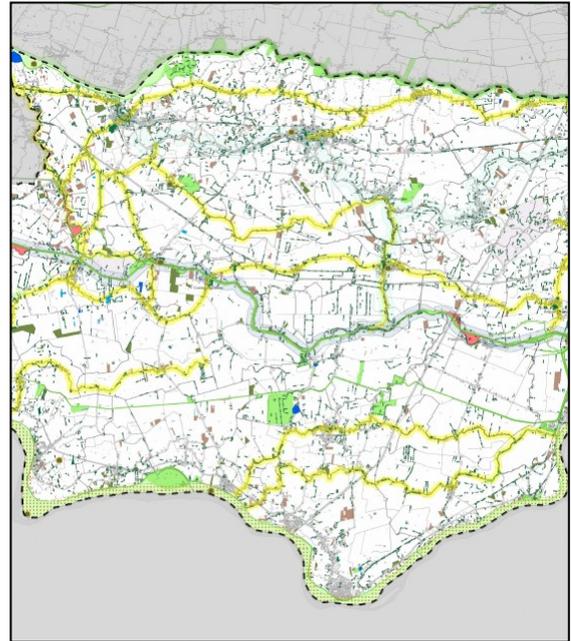
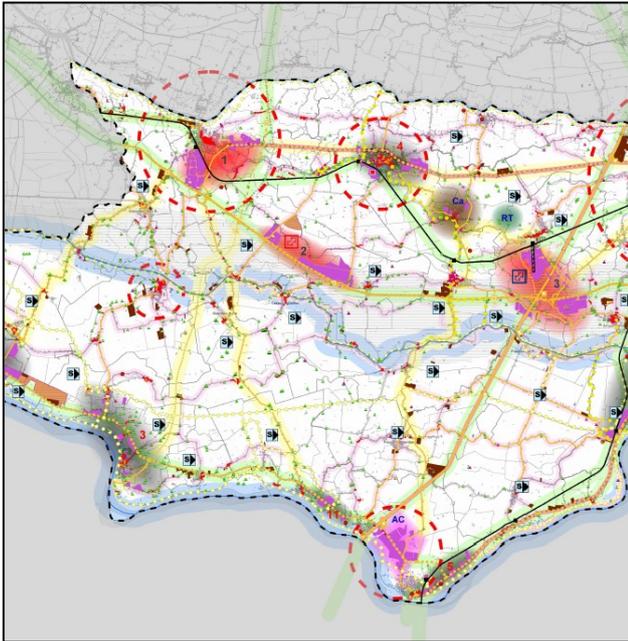
.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo, approvato con delibera di Giunta Regionale n.683 del 17.04.2012, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

I temi cardine su cui si sviluppa il Piano sono:

- il perseguimento della qualità della vita, mantenendo in equilibrio le esigenze della natura e quelle della crescita economica, specificando le direttrici dello sviluppo nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del territorio;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- la difesa del suolo e la tutela dal rischio idrogeologico, a garanzia degli insediamenti residenziali e produttivi;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- l'uso razionale della risorsa suolo e il risparmio del territorio, inteso anche come recupero e riconversione degli spazi, come riorganizzazione funzionale ed efficiente delle aree e dei servizi;
- la tutela e la valorizzazione della storia e della cultura locale, da intendersi non solo come patrimonio del passato di cui essere consapevoli, ma anche come fattore economico e opportunità di sviluppo, di inserimento dei futuri cittadini e dei sistemi produttivi;

- la valorizzazione delle peculiarità e delle potenzialità del tessuto socio-economico e ambientale della provincia.



Estratti dal PTCP di Rovigo dalle Tavv. del Sistema insediativo e infrastrutturale e della Naturalità

8 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questo primo Piano degli Interventi del Comune di Pincara si configura come una variante di rivisitazione del P.R.G. vigente, (come noto, con l'approvazione del PATI acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.", ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004) che nasce dall'esigenza di dare risposta alle manifestazioni d'interesse dei cittadini e degli operatori economici locali e di adeguare la disciplina urbanistica comunale alle strategie del PATI oltre che alle disposizioni della nuova L.R. n.11/2004.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del PATI demandate dalle Norme Tecniche al Piano degli Interventi, ed all'analisi degli interventi puntuali demandati al PI ed individuati nelle tavole progettuali, con particolare riferimento alle tav. n°1 – pianificazione e vincoli – e della tav. n°4 – trasformabilità.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di Pincara si è rivolta in questa prima fase del Piano degli Interventi ad una rivisitazione dell'attuale zonizzazione comunale, che interessa in particolare le aree di espansione e di completamento residenziale a bassa densità edificatoria.

Si è in particolar modo semplificata la suddivisione delle ZTO C , individuando un'unica zona C2, al cui interno ricade anche l'unica area di espansione programmata dal seguente PI.

Particolare attenzione è stata inoltre rivolta all'individuazione dei Nuclei di edificazione diffusa, individuati con il PATI, al cui interno sarà possibile individuare, previa localizzazione ad opera del PI, nuovi lotti con volumetria predefinita a destinazione residenziale. Vengono invece confermate le ex ZTO E4, ora nuclei residenziali in ambito agricolo.

Per quanto riguarda le aree di espansione il presente P.I. n.1 prevede la conferma delle aree con piani attuativi vigenti o convenzionati ed assoggetta a PUA alcune aree oggetto di precedenti varianti ma mai avviate. Vengono invece confermate le previsioni a carattere puntuale del vigente PRG, in particolare i Nuclei di edifici rurali vincolati con schedatura (Ex Art. 10 L.R. 24/85'), le Attività economiche fuori zona (Ex L.R. 11/87') e la disciplina specifica per gli edifici del Centro Storico che rimane confermata.

Nel complesso quindi ne risulta una rivisitazione dell'assetto urbanistico di Pincara che, nel rispetto dei principi cardine di pianificazione posti dal vigente P.R.G., rende più omogenea e flessibile la gestione ed il governo delle trasformazioni urbanistiche del territorio, in coerenza ed in attuazione delle previsioni del PATI del Medio Polesine e delle disposizioni della L.R. n.11/2004.

.8.1 Lo zoning

Le tavole della zonizzazione sono state redatte a scala 1:5.000 e 1:2.000, per rappresentare l'intero territorio comunale.

Negli elaborati dello zoning sono rappresentati i seguenti elementi:

- le fonti di vincolo e le fasce di rispetto;
- gli elementi puntuali di pianificazione già previsti dal vigente PRG e in questa sede confermati (Nuclei di corti rurali vincolate con schedatura e Attività economiche fuori zona);
- la zonizzazione del territorio comunale in ZTO:

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

ZONA A - Centro Storico;

ZONA B – Residenziale intensiva di completamento;

ZONA C2 – Residenziale di espansione;

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

ZONA D1 - Produttiva artigianale esistente;

ZONA D2 – Produttiva di espansione;

ZONA D3 - Impianti speciali;

ZONA D4 - Attività agroindustriali

Attività economiche fuori zona;

3 - ZONE AGRICOLE:

ZONA E Zona agricola;

Nuclei di edificazione diffusa;

Nuclei residenziali in ambito agricolo;

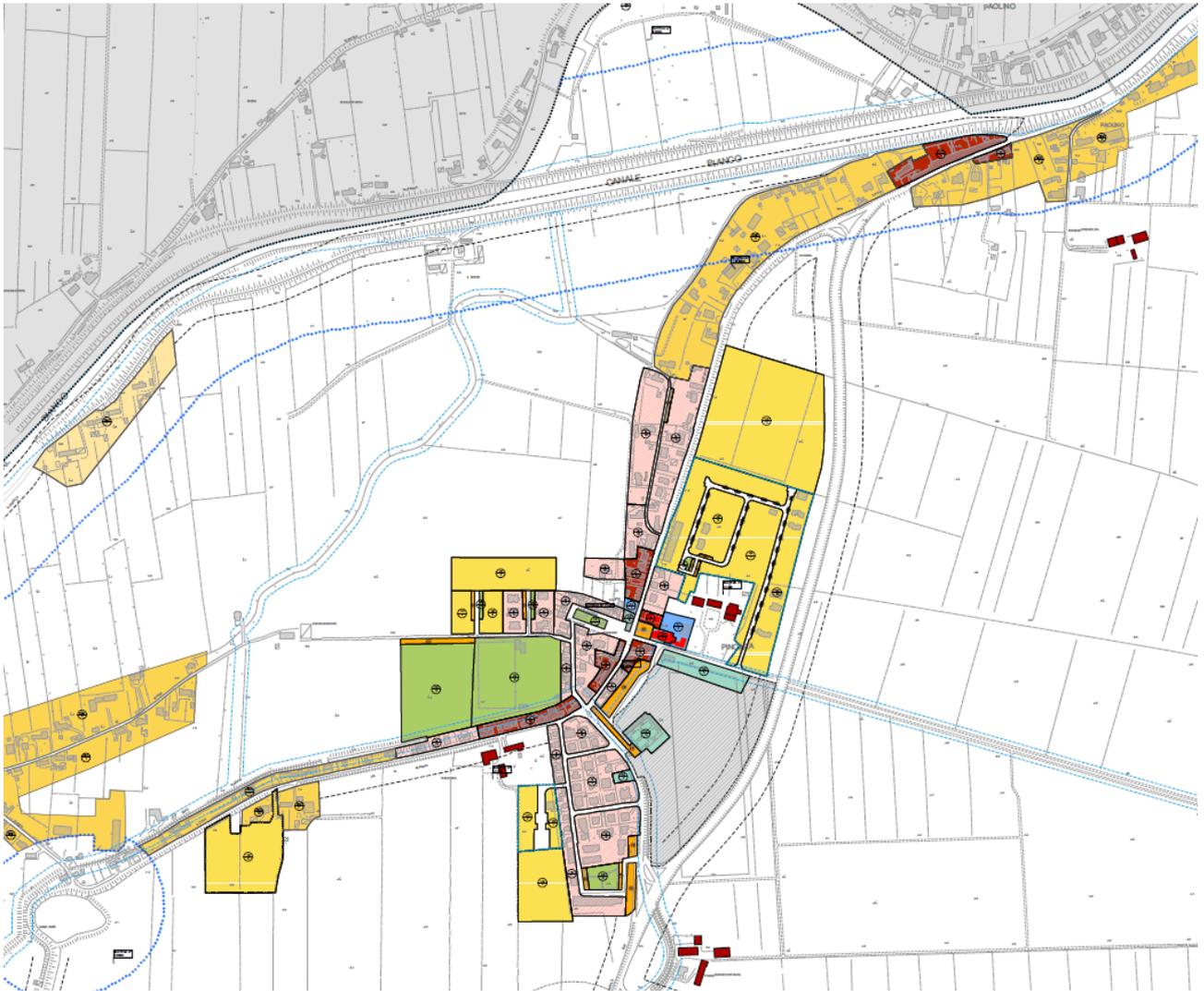
4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA:

ZONA F1 - Aree per l'istruzione;

ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo;

ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;

ZONA F4 – Parcheggi pubblici;



-  Limiti Amministrativi
-  A - Centro Storico
-  B - Residenziale intensiva di completamento
-  C2 - Residenziale di espansione
-  D1 - Produttiva/ artigianale esistente
-  D2 - Produttiva di espansione
-  D3 - Impianti speciali
-  Impianti di rottamazione e/o demolizione
-  Impianti di stoccaggio
-  Impianti per la produzione di articoli protettivi
-  Impianti speciali
-  Pesca sportiva
-  D4 - Attività agroindustriali
-  Attività economiche fuori zona
-  Nuclei di edificazione diffusa
-  Nuclei residenziali in ambito agricolo
-  E - Zona agricola
-  F1 - Aree per l'istruzione
-  F2 - Aree per attrezzature di interesse collettivo
-  F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
-  F4 - Parcheggi pubblici
-  P.U.A. approvato
-  Ambito di accordo pubblico/privato

9 PROGRAMMA OPERATIVO DEL P.I.

L'elaborazione del Piano degli Interventi n.1 di Pincara ha visto il susseguirsi delle seguenti fasi di lavoro: informatizzazione del vigente P.R.G. secondo le specifiche della L.R. n. 11/04 e relativi atti di indirizzo; verifica e programmazione delle parti non in contrasto con le previsioni del PAT tale da rendere operativo il vigente PRG;

recepimento dei programmi complessi approvati in sede di PATI;

definizione delle zone di espansione assoggettate a piani urbanistici attuativi (PUA) o interventi unitari, coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo a destinazione residenziale;

definizione delle zone di espansione assoggettate a piani urbanistici attuativi (PUA) o interventi unitari coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;

variazione delle vigenti norme di attuazione a carattere generale in relazione alla nuova L.R. n. 11/04 e relative ai punti precedenti;

verifica del dimensionamento in funzione del dimensionamento del PATI.

10 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
- b) l'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. 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 e i volumi puntuali. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

11 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: LE NUOVE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/2004

La nuova legge urbanistica stabilisce che gli standard devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti "minimi" fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le "dotazioni minime di aree per servizi" devono essere almeno pari a: a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale, c) mq.100 ogni 100 mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell'esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di "perequazione" con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che "il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata". Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di "abitante teorico" rapportato ai 150mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato "sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso" (comma 7).

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: "spazi riservati a parco, gioco e sport" e "parcheggio" nella misura minima fissata dalle NTO per abitante teorico da insediare". Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante "la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico". Qualora all'interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la "monetizzazione" oppure la "compensazione", cioè la cessione dell'area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37).

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

- a) per l'istruzione,
- b) per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

12 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PI n.1, considerando una rivisitazione dell'attuale zonizzazione, ha assunto per la sua definizione il carico urbanistico derivante dalle previsioni del vigente P.R.G. e non ancora attuate, oltre all'incremento di carico derivante dalle nuove previsioni del P.I. n.1, le quali sono date esclusivamente dalla previsione della nuova zona di espansione oggetto di accordo pubblico/privato e pianificata nell'ambito del PATI del Medio Polesine.

Pertanto, nell'invarianza del dimensionamento attuale previsto dal vigente PRG, il carico aggiuntivo previsto dal seguente PI n.1 risulta:

P.R.G. - Urbanizzazione consolidata	P.I. n.1 - Carico aggiuntivo
abitanti residenti al 01/01/2013: 1.258	16.534 mc
	ab. Insediabili: $16.534/150 = 110$ abitanti

ABITANTI TEORICI * 30 mq/ab.		41.040 mq
-------------------------------------	--	------------------

TOTALE SUPERFICI AREE A SERVIZI: 68.792 mq > 41.040 mq = VERIFICATO

13 QUADRO ECONOMICO

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda la programma triennale delle opere pubbliche comunale.

14 BANCA DATI ALFANUMERICA

Il presente Piano degli Interventi è stato costruito utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T.I., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis". In conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo si è così provveduto all'aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

-base cartografica CTRN: sono state aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento – come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;

-vincoli e tutele: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano sono stati aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);

-zonizzazione di piano: si è provveduto ad aggiornare i temi della classe c1104 della Pianificazione urbanistica vigente e precisamente le classi: c1104061 zone territoriali omogenee, c1104071 Ambito piano attuativo; c1104081 Zonizzazione prevista nei piani attuativi.

15 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T.I. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.

Le modifiche previste dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G., puntualmente evidenziate negli elaborati in scala 1:5.000, risultano nel complesso di modesta entità e determinano un'incidenza contenuta sul dimensionamento del Piano, specie in riferimento al consumo di SAU.

Come si è avuto modo di evidenziare, si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, di costituiscono il naturale completamento e/o consolidamento, che non contrastano – pur con qualche evidente forzatura - con gli obiettivi di tutela definiti dal PATI in conformità alle richiamate disposizioni delle Norme Tecniche del PATI medesimo che consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio), la possibilità di operare modesti scostamenti dei perimetri delle zone individuate funzionali "al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza" e/o all'individuazione "di eventuali lotti di completamento o di

integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente”.

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte operate nella redazione del Piano si pongono in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal PATI, ed indicati come prioritari nel Documento Programmatico, ma anche dallo stesso Piano Regolatore vigente e non alterano in alcun modo l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Vale la pena ricordare che il P.I. subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Alle Norme Tecniche Operative si accompagna inoltre il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituisce un primo strumento (che potrà essere successivamente integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stesi elaborati sono stati redatti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e delle direttive e prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e del P.T.R.C.

16 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) è stato rivisto ed aggiornato pur conservando la precedente impostazione in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali con la sola esclusione, come detto, di quelle agricole. Sono state introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde.

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completa con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I.

17 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

A) *INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA*

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.I..

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di 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 P.A.T.I.; in questo caso l'Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avvisopubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione degli accordi negoziali.

Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

C) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:

a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:

- b) l'intero ambito perequativo;
- c) un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
- d) più ambiti perequativi discontinui.

Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.

Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.

Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.

Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

D) CREDITO EDILIZIO:

Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;

L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

18 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del PATI, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del PATI – "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione" ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio dei sette comuni del PATI Tale allegato costituisce norma integrativa alle presenti.

Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PATI "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".

Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;

la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato e alla lettera l) dell'articolo citato il prontuario per la mitigazione ambientale.

Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

19 ELABORATI DEL P.I.

1. *Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:*
 - Elaborato 01 - Tav.1A Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000);*
 - Elaborato 02 - Tav.1B Intero territorio comunale (sc. 1:5.000);*
 - Elaborato 03 - Tav.2A Zone significative: Pincara centro (sc. 1:2.000)*
 - Elaborato 04 - Tav.3A Vincoli (sc. 1:5.000);*
 - Elaborato 05 - Tav.3B Vincoli (sc. 1: 5.000);*
2. *Elaborato 06 - Norme Tecniche Operative;*
3. *Elaborato 07 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;*
4. *Elaborato 08 - Relazione Programmatica;*
5. *Elaborato 09 - Registro dei crediti edilizi;*

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) ART. 18 L.R. 11/04

LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"			
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale	PRIORITA'		
	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE		
	INTERVENTI		
	OPERE PUBBLICHE		
	EFFETTI ATTESI		
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con	ENTI PUBBLICI		
	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE		
	ASSOCIAZIONI SOCIALI		
CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI			
	8 GG		MAX 128 GG
	DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO	30 GG	
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI	30 GG	
	entro 60 GG		
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed APPROVA il PI		
Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace			
Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione	con PUA non approvati
		espansione	
	nuove infrastrutture		con Progetti Esecutivi non approvati
	aree per servizi		
vincoli preordinati all'esproprio		art. 34	