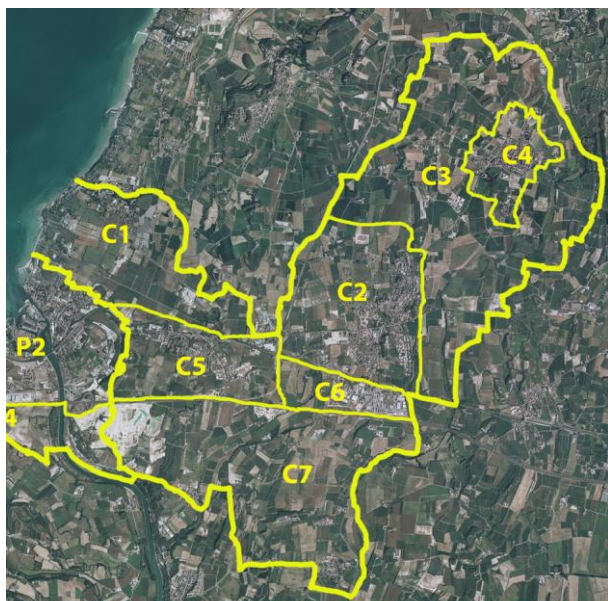




Comune di Castelnuovo del Garda

Provincia di Verona



Il Piano degli Interventi

DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004 – “Norme per il governo del territorio”

Indice

1. PREMESSA	pag. 3
Il P.A.T.I. (piano di assetto del territorio intercomunale) e il P.I. (piano degli interventi)	pag. 3
Cos'è il Documento del Sindaco	pag. 3
I contenuti del Piano degli Interventi	pag. 3
Procedura per la formazione del Piano degli Interventi	pag. 4
2. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 6
La coerenza	pag. 6
La chiarezza	pag. 6
La coerenza con le scelte di governo sovracomunali	pag. 6
La flessibilità ed i tempi certi	pag. 6
La qualità	pag. 7
3. IL RUOLO DEI PRIVATI	pag. 8
4. LE POLITICHE DI TUTELA	pag. 10
Parco Lacuale	pag. 10
Parco del Tione dei Monti	pag. 10
Il sistema dei Forti	pag. 11
5. LE ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	pag. 12
6. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 14
Fase 1	pag. 14
Fase 2	pag. 14
Fase 3	pag. 15
L'apparato normativo	pag. 16
7. LA PARTECIPAZIONE	pag. 17

1. PREMESSA

1.1 Il P.A.T.I. (piano di assetto del territorio intercomunale) e il P.I. (piano degli interventi)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 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).

Le Amministrazioni Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda hanno approvato, rispettivamente con delibere di Giunta Comunale n. 36 del 12.03.2005, successivamente integrata e modificata dalla delibera di Giunta Comunale n.105 del 27.07.2006, e n. 51 del 14.03.2005 il Documento Preliminare alla redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e lo Schema di Accordo di Pianificazione allegato, redatto ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 11/2004.

In data 08.08.2006 è stato sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004 tra i Comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda (Verona) e la Regione del Veneto.

La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con provvedimento delle Giunte Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda, rispettivamente con provvedimenti n. 199 del 19.12.2006, n. 359 del 28.12.2006.

Le Amministrazioni Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda hanno adottato, rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 20.02.2008, n. 6 del 18.02.2008, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto sulla base delle disposizioni contenute nell'art. 14 e seguenti della Legge Regionale 11/04.

Successivamente il PATI è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Regione Veneto il giorno 05.02.2009.

La Giunta Regionale ha ratificato il PATI in data 07.04.2009.

Il PATI entrerà in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

1.2 Cos'è il Documento del Sindaco

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della Legge 11, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, 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.

1.3 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 riportato:

“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'art. 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, c. 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;"

1.4 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

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

1. 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 presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.
8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

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

2. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La formazione del Piano degli Interventi si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale rispetto alla quale l'Amministrazione ha scelto di misurarsi con le innovazioni introdotte portando il Comune di Peschiera e quello di Castelnuovo a formare un PATI concertato con la Regione Veneto, e ad essere tra i primi Comuni della Provincia di Verona ad essere dotati di un Piano di Assetto del Territorio.

I Comuni di Castelnuovo del Garda e di Peschiera del Garda, dopo aver percorso unitariamente il procedimento di formazione del PATI, si "separano" nella formazione del Piano degli Interventi, in quanto esso contiene disposizioni operative strettamente legate alla programmazione dei singoli comuni anche in termine di opere pubbliche e servizi.

Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

2.1 La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune: lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

2.2 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.

2.3 La coerenza con le scelte di governo sovracomunali.

Il Piano degli Interventi dovrà coordinarsi obbligatoriamente con i Piani sovraordinati. In particolare si segnalano il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), il Piano di Area "Garda-Baldo".

2.4 La flessibilità e i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e tuttavia attuabile nel breve periodo (5 anni). Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT esso dovrà definire i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione, tenendo 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 11/04).

Anche per tale motivo varrà data la priorità alle iniziative che siano già sorrette dalla proposta dei privati, privilegiando perciò il metodo dell'edilizia concertata attraverso accordi pubblico-privato già previsti nel PAT con la normativa prevista all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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 PAT. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, 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 o strategici, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire poi successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc) o con successivi P.I di settore.

2.5 La qualità

Il P.I. punterà alla valorizzazione della complessità 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 dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche necessarie che ad esso si accompagnano, in particolare sotto il profilo Paesaggistico/Ambientale, Idrogeologico ed Agronomico.

3. IL RUOLO DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa è stata colta dall'Amministrazione Comunale già nella fase di progettazione ed approvazione del PAT, che ha riconosciuto un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto il Piano degli Interventi potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati e già puntualmente individuate nella Tav. 4 del PAT ed all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'art. 44 sopracitato, così recita:

“44. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, artt. 6, 36, 37

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Allegato D – Sintesi degli accordi stipulati dal Comune di Castelnuovo

Il Comune di Castelnuovo ha concluso accordi ai sensi degli artt. 6, 36, 37 L.R. 11/2004 secondo il seguente elenco:

<u>Deliberaz. Consiglio Comunale</u>	<u>Parte Privata</u>
1. n°33 del 31.05.2005	Ronchi Lago e Collegate
2. n°95 del 28.12.2005	Ronchi s.p.a.
3. n°96 del 28.12.2005	Gardaland
4. n°97 del 28.12.2005	Arvedi
5. n°48 del 31.07.2006	Italgestioni (Martinelli Giovanni)
6. n°11 del 06.03.2007	Parrocchia Cavalcaselle
7. n°13 del 06.03.2007	Zuccoli
8. n°21 del 12.04.2007	Martinelli Giuseppe
9. n°38 del 13.07.2007	Turrini Emma
10. n°47 del 01.08.2007	Alpibau
11. n°48 del 01.08.2007	Fap Investment
12. n°62 del 28.09.2007	Parolini Giannantonio
13. n°73 del 31.10.2007	Tabarelli Rina

Le Deliberazioni del Consiglio Comunale, contenenti i testi degli accordi, costituiscono parte integrante del P.A.T.I. per il territorio del Comune di Castelnuovo.

DIRETTIVE

Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;

- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;

- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;

- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

- d) l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

Il presente articolo si applica anche agli eventuali ulteriori accordi (ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11) che i Comuni avessero stipulato nelle more di approvazione del PATI, o potranno in futuro stipulare, non compresi nell'elenco sopra riportato.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.”

4. LE POLITICHE DI TUTELA

Il complesso sistema degli accordi portato a compimento insieme al PAT ha organicamente coniugato l'interesse pubblico con la tutela del territorio configurando una "politica di piano" che considera le specifiche peculiarità del territorio di Castelnuovo: la zona a lago, le zone di tutela ed i parchi, lo sviluppo residenziale, le zone di riconversione.

4.1. Parco Lacuale (mq. 484.821)

La fascia a lago del Comune di Castelnuovo del Garda è certamente limitata rispetto all'intera superficie comunale, che si sviluppa per lo più nell'entroterra. Ciononostante essa condiziona profondamente le aree limitrofe grazie alle numerose funzioni ad essa collegate e sviluppate a scala di area vasta. Si pensi alla presenza del grande parco tematico di Gardaland, alle aree balneabili, alle strutture turistico-ricettive alberghiere e di campeggio ed alla passeggiata a lago, che rappresenta in modo crescente un elemento d'interesse turistico e ricreativo.

Tali innumerevoli attrattive e funzioni costituiscono, oltre che opportunità socio-economiche, anche potenziali – e reali – fonti di impatto ambientale sul delicato ambito costiero gardesano. Ad esse si somma la continua e diffusa propensione all'edificazione in tale ambito, molto appetibile dal punto di vista immobiliare.

Le norme urbanistiche vigenti per tale area, oggetto di una Variante al PRG nell'anno 2000, prevedevano una ulteriore e consistente edificazione.

La presente Amministrazione comunale ha provveduto, all'inizio del suo mandato (2004), ad adottare una Variante riduttiva rispetto alla precedente. In tale Variante vi è la previsione di un Parco di interesse locale ubicato nell'immediato entroterra.

Tale strumento urbanistico, non ancora approvato dalla Regione Veneto, è stato comunque sostanzialmente recepito dal PATI, e sono state parimenti attivate le convenzioni con i privati interessati dalle manovre urbanistiche.

Per il Parco Lacuale si espone la seguente Ipotesi progettuale.

La destinazione dell'area ritenuta ottimale è quella a parco agricolo. Ciò sia in considerazione dell'assetto agrovegetazionale attuale, sia degli elementi architettonici rurali storici presenti.

La biodiversità del contesto sarebbe accresciuta sia dalla creazione di un'area boscata di grande estensione, sia dall'incremento degli elementi lineari di ripartizione degli appezzamenti agricoli, quali filari e siepi.

Il parco sarà connesso con le nuove Terme Comunali e con il Forte Fenilazzo (oggetto dell'accordo per il trasferimento dell'industria SAIMA).

4.2. Parco del Tione dei Monti (mq. 3.947.586)

Il fiume Tione è un piccolo corso d'acqua dell'ambito morenico.

Nasce presso Calmasino in Comune di Cavaion Veronese e dopo circa 33 km si immette nel fiume Tartaro in corrispondenza di Villafranca di Verona.

In Comune di Castelnuovo in Tione scorre al limite del confine comunale orientale, attraversando per lo più territori agricoli, con l'eccezione del tratto in corrispondenza della barriera infrastrutturale costituita dalla ferrovia e dall'autostrada A4, ove il fiume scorre presso la zona industriale del capoluogo.

Il corso d'acqua nell'ambito agricolo si presenta in condizioni di media naturalità, con discreta dotazione di vegetazione arboreo-arbustiva riparia, substrato a ghiaia e ciottoli e scarsa vegetazione acquatica.

Progettualità

Le potenzialità naturalistiche del fiume sono notevoli, soprattutto in ragione dello sviluppo del suo corso in un contesto ad elevata antropizzazione. L'attribuzione del ruolo di corridoio ecologico primario nella rete ecologica di progetto del PATI, deriva sostanzialmente da tali potenzialità.

Il PATI assegna all'ambito la destinazione a Parco di interesse locale (L.R. 40/ 84).

In tal modo sarebbero assicurate sia la tutela delle invariante naturalistiche e paesaggistiche, sia la promozione della fruibilità del territorio con il possibile sviluppo delle attività connesse all'ospitalità agrituristica e naturalistica.

Il sistema fluviale potrebbe inoltre collegarsi funzionalmente al previsto parco fluviale regionale del Tione, area protetta di interesse regionale, con cui potrebbe condividere le azioni di tutela e valorizzazione territoriale.

4.3. Il sistema dei Forti

Le permanenze più significative, riportate nella Tavola 2 del PAT "Carta delle Invarianti" sono rappresentate dal campo trincerato asburgico della fortezza di Peschiera, che interessa i due Comuni.

I forti Fenilazzo, Polveriera e Cavalcaselle appartengono al territorio di Castelnuovo, il forte Ardietti ed il forte Monte Croce appartengono al territorio di Ponti sul Mincio.

Nell'apparato normativo del Piano degli Interventi sarà tenuta in debito conto la necessità/obbligo di tutela e vincolo per i forti, quali complessi monumentali e di carattere storico.

Il Piano degli Interventi dovrà approfondire e normare gli elementi del sistema dei forti sulla base del contributo di analisi sviluppato dall'arch. Lino Vittorio Bozzetto nello studio "Le opere fortificate nel territorio del Comune di Castelnuovo del Garda. Lineamenti generali di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica e ambientale".

5. LE ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Per le zone di riqualificazione e riconversione si fa riferimento all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, ed anche all'art. 65, introdotto in sede di Conferenza di Servizi.

L'art. 45, considerato "leggendo" la Tav. 4 del PAT, si riferisce all'area dei condomini realizzati "sotto" la zona Castello a Cavalcaselle, ed alla zona "fallimento Chini" del capoluogo.

"45. Aree di riqualificazione e riconversione.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

45.01 Trattasi di aree interessate da complessi edilizi esistenti o previsti, dismesse o degradate, o che hanno perso la loro valenza territoriale.

DIRETTIVE

45.02 Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità predefiniti.

45.03 In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi alla approvazione di uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento;

45.04 Il P.I. potrà anche prevedere una sensibile riduzione delle volumetrie esistenti, a fronte della concessione di un credito edilizio o di una compensazione, localizzata anche in altra ATO..

PRESCRIZIONI E VINCOLI

45.05 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace o nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001."

L'art. 65 è diviso in due paragrafi: il paragrafo 65.01 riguarda l'ambito territoriale di Villa Isotta (e l'accordo n° 9 dell'art. 44), il paragrafo 65.02 riguarda l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale).

Di seguito si riporta il testo dell'art. 65.

65. Disposizioni Particolari per l'ambito territoriale di Villa Isotta e per l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale). Direttive per il territorio del Comune di Castelnuovo.

65.01. La simbologia di perimetrazione di "Accordi ai sensi artt. 6,36,37 – L.R. 11/04" ha un significato ricognitivo di Accordi sottoscritti e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree.

Nel caso in cui ci fosse necessità di modificare le previsioni urbanistiche si dovrà procedere all'aggiornamento e/o modifica degli Accordi.

Nello specifico è necessario tutelare Villa Isotta ed il suo compendio, pertanto in sede di P.I. si dovrà provvedere a rimodulare l'accordo garantendo la tutela della suddetta Villa e prevedendo, se del caso, la trasformabilità dell'area a nord, a ridosso, ancorché all'esterno, della zona individuata come urbanizzazione consolidata posta oltre la viabilità esistente.

65.02. Per l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale) il P.I. dovrà favorire una corretta disciplina in ragione della classificazione di P.R.G. vigente e della opposta volontà manifestata nel documento Preliminare, anche attraverso l'utilizzo dei nuovi istituti previsti dalla L.R. 11/2004.

Inoltre il P.I. dovrà trovare adeguate soluzioni atte a mantenere la funzionalità del corridoio ecologico che interessa l'area, attraverso la definizione di adeguate soluzioni pianificatorie.

Una ulteriore zona da considerare quale area di riqualificazione e riconversione è quella dell'insediamento militare posto a sud del capoluogo, tra la strada regionale n. 11 e l'autostrada. (vedi tav. 1 – “zone militari art. 12 NTA”), per la quale il Consiglio Comunale con delibere n° 41 del giugno 2008 e n° 66 dell'ottobre 2008, votate all'unanimità, ha espresso Atti di Indirizzo volti a *“manifestare il formale interessamento ... all'acquisizione dell'intero compendio immobiliare ... da destinare a finalità pubbliche e/o di pubblica utilità”*.

Per questa zona si tratta di monitorare le possibilità operative per poter addivenire all'uso delle aree precisando che è opinione dell'Amministrazione che le esigenze di bilancio del Ministero della Difesa devono essere compatibili con le esigenze derivanti dalla necessità di una equilibrata programmazione urbanistica e di uno sviluppo della pianificazione urbanistica sostenibile.

6. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

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

Preliminarmente sarà necessaria una valutazione delle disposizioni del PRG vigente e loro compatibilità con il PAT. Vanno altresì riportate, ad implementazione delle NTA del PRG, le prescrizioni e i vincoli immediatamente operanti sulle singole aree a seguito dell'entrata in vigore del PAT.

Per semplificare la gestione si ritiene necessario unificare in un unico strumento operativo tutte le previsioni del PAT relative alla previsione di accordi, immediatamente operanti con valenza di prescrizioni e non modificabili dal PI.

Il percorso di formazione del Piano degli Interventi, tenuto anche conto del carattere "sperimentale" si può suddividere in fasi, ordinate secondo le seguenti priorità (il riferimento è l'art. 17 della LR 11/04):

6.1 Fase 1

individuare aree soggette a	PUA (ART 20)
	comparti urbanistici (ART 21)

Ciò consentirà di rendere possibili ed operativi gli accordi di pianificazione già stipulati.

individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare	ad interventi di valorizzazione
	e sostenibilità ambientale

Ciò consentirà di attivare le previsioni delle "Norme di Attuazione" del PATI per quanto riguarda l'art. 49 "Ambiti per la formazione dei Parchi di interesse comunale: Parco del Tione, Parco lacustre".

6.2 Fase 2

suddividere il territorio in ZTO

individuare	le unità minime di intervento
	le destinazioni d'uso
	gli indici edilizi

definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare

Ciò consentirà di mantenere operative le previsioni del PRG previgente confermate dal PATI, provvedendo nel contempo a ridefinire e precisare gli elementi normativi.

Definire le modalità di applicazione dell'istituto del Credito Edilizio.

Definire le modalità di applicazione dell'istituto della Perequazione Urbanistica allo scopo di garantire alti livelli degli insediamenti, delle urbanizzazioni e dei servizi.

Definire i criteri per l'applicazione della Compensazione Urbanistica su aree e immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Definire, in base a un quadro economico di massima, gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti ai soggetti privati.

definire e localizzare	le opere pubbliche o di interesse pubblico	da realizzare
		da riqualificare
	i servizi pubblici o di interesse pubblico	da realizzare
		da riqualificare
le reti relative a reti e servizi di comunicazione (D.Lgs. 259/03)		

Ciò consentirà di collegare il PI al Piano delle Opere Pubbliche, ed agli accordi di pianificazione assunti nel P.I. nella Fase 1.

In particolare, si tratta di attivare una stretta connessione tra PI e programma delle Opere Pubbliche per realizzare principalmente, ed in breve tempo:

- nuova scuola materna a Sandra
- recupero torre viscontea e castello nel capoluogo
- interventi per la sistemazione dei centri storici
- interventi per il parco lacuale e Terme Comunali

6.3 Fase 3

dettare la disciplina specifica con riferimento	ai centri storici (ART 40, comma 5)	caratteristiche tipologiche	
		categoria di intervento edilizio	
	alle fasce di rispetto (ART 41)	Art 41 comma 2 per aree urbanizzate distanze diverse da Art. 41 comma 1 lettera g)	
	alle zone agricole (ART 43)	Art 43 comma 2 Il PI individua	a) ambiti aziende agricole esistenti
			b) ambiti non nuova edificazione (art 43 comma 1 lettera c)
c) ambiti per interventi nel caso di frammentazione fondiaria+attività colturali intensive			
		d) destinazioni d'uso costruzioni esistenti non funzionali	
		e) modalità costruttive serre fisse	

Ciò consentirà di ridefinire i Piani Particolareggiati dei Centri Storici, le norme per le fasce di rispetto, i caratteri delle zone agricole, l'uso degli edifici non più funzionali alle attività agricole.

6.4 L'apparato normativo

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Rispetto al testo normativo, si segnalano le attività privilegiate nelle varie fasi del Piano degli Interventi nella redazione delle nuove norme:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali/artigianali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e delle relative modalità di calcolo;
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- la definizione degli interventi per favorire il risparmio energetico e le modalità di incentivazione;
- la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici, quali pensiline, pergolati, chioschi da giardino, dehors, ecc.
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici e dei volumi tecnici non computabili negli indici di edificabilità;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del P.A.T..

7. LA PARTECIPAZIONE

Come per il Piano di Assetto del Territorio, anche per il Piano degli Interventi, la partecipazione e la consultazione sono parti integranti della procedura secondo il dettato della L.R. 11/2004:

Art. 5 – Concertazione e partecipazione.

1. I Comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, 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 particolare in questa fase della pianificazione deve essere prevista una particolare attenzione anche alle esigenze puntuali della popolazione, che non hanno potuto emergere adeguatamente nella fase di costruzione del PAT, né nella fase di esame delle osservazioni al PATI.