



**COMUNE PONTE DI PIAVE**  
Provincia di Treviso

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
N. 19 Reg. Delibere in data 30.07.2012

**OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI: ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI**

L'anno duemiladodici addì 30 (Trenta) del Mese di Luglio alle ore 20.45 c/o la Sede Municipale - e per determinazione del Sindaco e con avvisi scritti in data 24.07.2012 prot. 7866 è stato convocato il Consiglio comunale in seduta pubblica straordinaria di prima convocazione. Eseguito l'appello risultano:

N.	Cognome Nome	Presenti	Assenti	N.	Cognome Nome	Presenti	Assenti
1	ZANCHETTA ROBERTO	1		10	CAMPAGNARO ANDREA		2
2	BONATO PIO	2		11	ZAMUNER LUCA	9	
3	DE BIANCHI LUCIANO	3		12	SCAPOLAN MASSIMO	10	
4	DE FAVERI LUIGI	4		13	LORENZON MIRCO		3
5	RORATO CLAUDIO	5		14	ROMA PAOLA		4
6	PARO MARIA	6		15	LORENZON SERGIO	11	
7	MORICI DINO	7		16	BOER SILVANA	12	
8	NARDO SIMONE		1	17	FAVARO STEFANO	13	
9	NARDI GIULIA	8					

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 124 D.Lgs. 267/2000)

Reg.....

Il sottoscritto Segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì, ..... **3. AGO. 2012**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Vincenzo Parisi

Partecipa alla seduta il Dott. Vincenzo Parisi Segretario comunale.

Il Dott. Roberto Zanchetta, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza.

Constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta e chiama all'Ufficio di Scrutatori i Consiglieri:.....

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopraindicato.

N. 19 in data 30.07.2012

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI: ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO  
DEGLI OBIETTIVI

Premesso:

- che il 1° comma dell'art. 18 della Legge 23.04.2004 n. 11, e successive modificazioni prevede che il Sindaco predisponga un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- che per poter addivenire all'approvazione del Piano degli Interventi, occorre preliminarmente dar corso a tale adempimento;

Il Sindaco introduce l'argomento relativo all'illustrazione dell'allegato documento degli obiettivi, evidenziando che si sta concludendo l'iter per l'approvazione del PAT e che nel contempo è stata avviata la procedura per l'approvazione del Piano degli Interventi.

Ricorda che l'art. 18 della legge n. 11/2004 prevede che il Sindaco predisponga un documento degli obiettivi del P.I. e lo illustri al Consiglio comunale e che pertanto nell'attuale seduta si dà corso a tale adempimento; passa quindi la parola all'Assessore di Reparto Claudio Rorato.

Ass.re Rorato: evidenzia che il documento predisposto è costituito da un testo estremamente tecnico ed è comunque un documento di sintesi degli obiettivi che si intendono portare avanti.

Ricorda che il Piano degli Interventi viene dopo il PAT che è uno strumento urbanistico totalmente nuovo rispetto ai precedenti, che con il PAT adottato è incentrato sulla qualità delle scelte e sul recupero del territorio, che rivede sostanzialmente la filosofia dell'uso del territorio; ringrazia l'Arch. Paccone per il lavoro fatto relativamente alla predisposizione del documento, che per il lavoro già fatto con il PAT ha acquisito conoscenza del territorio e delle problematiche urbanistiche; osserva che il PAT, sia da parte della Regione che della Provincia è stato valutato positivamente ed attivata una procedura snella ai fini dell'approvazione e che ciò vuol dire che il lavoro era stato fatto bene; ringrazia altresì il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, Arch. Capitano; evidenzia che il Comune è tra i primi a dar corso a tale adempimento; passa quindi la parola all'Arch. Paccone.

Arch. Paccone: relaziona evidenziando che quello che viene presentato è un documento di indirizzo; ricorda che per il PAT sono già state date una serie di pareri favorevoli, che manca l'ultimo parere regionale e che una volta acquisito si potrà convocare la Conferenza dei Servizi con la Provincia per l'approvazione, alla quale seguirà la procedura della pubblicazione sul BUR e che nel frattempo si è avviata la procedura per la predisposizione del primo Piano degli Interventi essendo i contenuti del PAT già condivisi dagli Enti competenti.

Evidenzia che ora in questa fase è molto importante la partecipazione ai fini della predisposizione del P.I. che è un piano operativo legato alle condizioni concrete esistenti sul territorio; che ancora più del PAT ha bisogno di una partecipazione specifica perché si vanno a definire i dettagli degli interventi e della trasformazione del territorio.

Cons. Boer: afferma di aver capito che il Piano degli Interventi viene a definire più in dettaglio quello che era già previsto nel PAT, mentre l'Arch. Paccone evidenziava prima l'aspetto della partecipazione dei cittadini.

Arch. Paccone: osserva che effettivamente vi è lo sviluppo di quanto previsto nel PAT, che tuttavia nel P.I. non vi è solo questo, considerato che si affronta anche lo sviluppo di dettaglio anche delle zone consolidate previste nel PRG.

Cons. Boer: osserva che quindi nell'elaborazione del Piano viene allora considerato tutto il territorio del Comune.

Arch. Paccone: precisa che il P.I. si riferirà a tutto il territorio ma nel senso che conterrà ciò che si deciderà di mettere dentro; ricorda che il Piano degli Interventi dura 5 anni, viene approvato in Consiglio Comunale, ridisegnerà tutto il territorio e si occuperà inoltre di alcuni temi specifici in linea comunque con quanto già contenuto nel PRG cercando di risolvere anche vecchie questioni che sono rimaste nel tempo irrisolte, recependo nel contempo tutta la nuova normativa urbanistica nel frattempo emanata in materia urbanistica con una riscrittura quindi integrale delle norme tecniche; che tale nuovo testo sarà uno dei documenti del P.I.; osserva quindi che la partecipazione può avvenire a seguito della diffusione di un bando aperto che dà la possibilità di presentare istanze per l'inserimento di interventi in coerenza con quanto previsto nel PAT, che la validità delle aree inserite nel P.I. durerà 5 anni dopodichè si potranno o cancellare o riproporre; che il diritto ad edificare si ha nel momento in cui le previsioni del PAT vengono riportate nel P.I. e che nella fase transitoria, tra il PAT approvato e ancora nessun Piano degli Interventi, valgono le norme del PRG conformi al PAT, in pratica tutte le zone consolidate del PRG; precisa, altresì che gli obiettivi del P.I. si devono chiaramente confrontare con una situazione di crisi complessiva che non favorisce interventi di grossa portata, tenendo tuttavia conto dei livelli di crescita demografica previsti nel Comune nei prossimi anni; osserva che pertanto, al di là dell'attuale situazione, nel P.I. possono essere contenute due necessità: risposte a domande specifiche di intervento presenti sul territorio e l'opportunità di riscrivere la regolamentazione degli interventi rispondendo a domande esistenti e pensando alla qualità degli interventi stessi; prosegue evidenziando i contenuti che potranno essere riportati nel bando per acquisire le richieste dei cittadini, ipotizza l'esposizione del bando per un paio di mesi senza tuttavia prevedere scadenze rigide considerato che si può tenere conto delle richieste sino alla chiusura del piano che tuttavia è sempre modificabile; ipotizza quindi i contenuti del bando ed i punti del primo P.I.:

- regolamentazione interventi in funzione della qualità del territorio;
- regole per gli interventi (indirizzi)
- regole per i luoghi (disegno del piano)

Cons. Boer: chiede se può essere fatto qualche esempio concreto di interventi che si possono prevedere.

Arch. Paccone: evidenzia che nel concreto può esservi una situazione nella quale vi sia una certa volumetria realizzabile, che tuttavia non si rispettano le distanze; precisa che si potrebbe prevedere in quel contesto la riduzione delle distanze ad

esempio dalla strada e dagli edifici fermo restando comunque il rispetto delle regole civilistiche in materia e i vincoli sanitari prevedendo ad esempio la deroga previo accordo tra i confinanti, cosicché da portare avanti un processo di densificazione edilizia e costruire paesaggi delle strade e del verde diversi dall'esistente; evidenzia che il piano può prevedere nuovi scenari di assetto urbano e qualità urbana, che però è un lavoro che necessita della partecipazione reale dei cittadini poiché non è pensabile che gli obiettivi di qualità urbana si possano raggiungere con norme vincolistiche, che ci vuole un atteggiamento di condivisione degli aspetti da prevedere per alzare l'asticella della qualità; che in pratica si attua una sorta di concertazione per la realizzazione degli interventi; illustra infine l'iter che dovrà essere seguito per l'approvazione del P.I. (adozione, osservazioni ed approvazione).

Cons. Boer: osserva che quella presentata è una sintesi di una cosa più complessa di competenza del Consiglio comunale, per cui occorrerebbe un approfondimento in Commissione.

Arch. Paccone: evidenzia che quello in esame è il documento degli obiettivi, che il lavoro da fare per il P.I. viene dopo.

Cons. Boer: osserva che il Piano degli Interventi si fa dopo il PAT, evidenzia che i cittadini non conoscono ancora tale novità e non sapranno neanche cosa fare dopo il bando; chiede di specificare i contenuti del bando, cosa conterrà.

Arch. Paccone: illustra i contenuti del bando che prevederà come fare la domanda; osserva, altresì, che si tratterà di favorire la conoscenza sia del PAT che del bando con una presentazione pubblica; che si tratta di un percorso che prende avvio da adesso, che occorre iniziare a lavorarci per farlo conoscere.

Cons. Boer: osserva che la concertazione è importante, chiede all'Amministrazione come si intende procedere nello specifico.

Ass.re Rorato: evidenzia che il P.I. è uno strumento in divenire che si modifica con i bisogni che ci saranno, che la concertazione si farà di volta in volta, fermo restando la previsione del PAT; precisa che la concertazione è da valutare per i singoli casi nello specifico, che occorre far lavorare in modo più cogente la Commissione Edilizia, che ci voglio Commissari comunali rappresentanti della maggioranza e dell'opposizione che lavorano in modo qualificato valutando nei progetti i materiali, l'estetica per avere un'edilizia di qualità e svincolate dall'Amministrazione e dal privato.

Cons. Boer: afferma che il Piano degli Interventi quindi non disegna solo un'area.

Ass.re Rorato: precisa che si possono prevedere lottizzazioni con interessi condivisi

Cons. Boer: chiede se quindi di volta in volta vi sarà il coinvolgimento.

Ass.re Rorato: evidenzia che l'importante è che ci siano delle Commissioni con tecnici competenti che vengano a frapporsi come un cuscinetto tra l'Amministrazione ed i privati per addivenire a soluzioni di qualità; osserva che l'Amministrazione ha sempre la volontà del rispetto di quanto delineato con il PAT, che se vi sono

comunque idee per una maggiore attivazione della partecipazione dei cittadini, ben venga, che ora è il momento di parlare di qualità e di avere consapevolezza di tale esigenza.

Cons. Boer: evidenzia che il suo pensiero non era riferito alle esigenze del singolo cittadino, ma alla necessità di capire come si procederà alla riqualificazione di un'area, chiede se l'area di Negrizia necessita di essere inserita nel Piano degli Interventi o l'intervento va già da sé.

Arch. Paccone: ricorda che per l'area di Negrizia si era attivata una procedura accelerata per poter attuare l'intervento ricorrendo alla variante al PRG con l'accordo di programma con la Provincia; evidenzia, altresì, che nel lavoro da fare la scommessa è quella di coinvolgere la Commissione anche per la scrittura delle regole per il governo urbanistico del territorio.

Ass.re Rorato: osserva che gli Uffici Tecnici non sempre sono all'altezza delle esigenze da perseguire poiché non è a loro richiesto e non sempre vi sono tutte le professionalità necessarie per valutazioni di qualità, che quindi anche nella fase iniziale delle consultazioni auspica che vi sia una consulta di tecnici che possano proporre le regole da darci o la loro variazione.

Cons. Boer: osserva che la presenza dei tecnici dell'Ufficio Tecnico che sono quelli che conoscono il territorio ci vuole come ci sta anche la presenza di tecnici per la rappresentazione delle istanze.

Arch. Paccone: osserva che l'importante è che la Commissione lavori, che si sta cercando di offrire una cosa in più; che dovrebbe essere un po' mutato l'atteggiamento non limitarsi a segnalare gli aspetti che non vanno di un progetto, ma attraverso il confronto con i proponenti, poter arrivare alla condivisione di un progetto di qualità.

Cons. Scapolan: osserva che tale confronto è importante poiché un cittadino che si affida ad un tecnico può non avere la soluzione ideale mentre con il consulto, con il confronto si può arrivare ad una soluzione migliore rispetto a quella ipotizzata all'inizio.

Ass.re Rorato: osserva che occorre evitare gli errori urbanistici del passato, evitare che si creino mostri come quello a ridosso dell'argine e che quindi lo scopo di avere una Commissione qualificata è proprio questo.

Ass.re De Bianchi: dichiara che è opportuno ricordare che il Piano degli Interventi discende dal PAT che fornisce le linee guida fondamentali. Quando si sottolinea che Ponte di Piave è una città fluviale significa fare i conti con le opportunità ma anche con i vincoli idraulici che condizionano qualsiasi intervento edilizio e di mobilità sostenibile. Per quanto riguarda la concertazione, occorre distinguere le richieste di interventi minimi da quelle che possono avere un impatto ambientale.

Ass.re Rorato: osserva che già il PAT va nella direzione di tutela del territorio, che nella fase preliminare occorrerà attuare una grande concertazione, che per quanto

riguarda la preoccupazione espressa dal collega De Bianchi, auspica che la Commissione si pronunci su specifici interventi per non svalutare il territorio. Evidenzia che l'importante è che si possano acquisire giudizi pienamente tecnici, che deve esserci una filosofia per far bene il poco che si fa su un territorio che è stato ampiamente compromesso.

Cons. Boer: osserva che già la Commissione Edilizia aveva questo ruolo, che lo fa già.

Ass.re Rorato: evidenzia che si tratta di tirar fuori buona volontà, che si tratta di mirare su interventi di riqualificazione del territorio e non fare gli scempi del passato, che si ha l'esperienza dei capannoni vuoti che non hanno più senso.

Cons. Boer: osserva che 20 anni fa vi erano ben altre condizioni e richieste e come si faceva a dire no ai capannoni.

Ass.re Rorato: evidenzia che tuttavia si potevano prevedere la collocazione in zone diverse, più idonee e meno impattanti rispetto a quanto fatto; propone quindi che la minoranza proponga un documento preliminare per la costituzione della Consulta per la riscrittura delle norme e una proposta per l'organismo che andrà a sostituire la Commissione Edilizia.

A conclusione degli interventi il Sindaco ringrazia e dichiara chiusa la seduta.

**comune di PONTE di PIAVE**

Primo Piano degli Interventi (PI)

**DOCUMENTO degli OBIETTIVI**

LUGLIO 2012





### **Premessa**

*Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento di pianificazione comunale che la Legge Regionale 11/2004 prevede in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT). L'accoppiata PAT e PI rappresenta quindi per intero il Piano Regolatore Comunale (PRC) e sostituisce a tutti gli effetti il "vecchio" PRG.*

*L'adeguamento alla nuova disciplina urbanistica comunale si attuerà in più fasi la prima delle quali è rappresentata dal PAT. Un primo passaggio operativo avviene già contestualmente all'approvazione del PAT: da quel momento il PRG vigente assume, ai sensi della normativa regionale e per le parti compatibili con il PAT stesso, il ruolo e la valenza del Piano degli Interventi. Una volta approvato il PAT, quindi, il comune di Ponte di Piave avrà già il suo Primo Piano degli Interventi.*

*La fase che apre questo Documento degli Obiettivi è invece successiva all'approvazione del PAT e al PRG-PI, e prevede la predisposizione di un Piano degli Interventi (PrimoPI) completo, che, da un lato intercetti (attraverso un Bando pubblico) le necessità dei singoli cittadini e dall'altro definisca le regole operative generali e particolari delle trasformazioni edilizie e urbanistiche dell'intero territorio comunale.*

*Il presente Documento degli Obiettivi del Piano degli Interventi (PI) è redatto con i contenuti dell'art. 43 delle NTA del PAT.*

*Tra i temi che il PAT prevede per il Piano degli Interventi, questo Documento intende considerare:*

- 1. gli obiettivi del PrimoPI anche rispetto alle linee d'azione del PAT;*
- 2. la verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT);*
- 3. la partecipazione al PrimoPI: fiscalità, bando e criteri per la valutazione delle proposte ricevute;*
- 4. la forma e i contenuti degli elaborati del PI: cartografia e norme tecniche*  
*Tali contenuti sono sviluppati nel presente Documento degli Obiettivi che rappresenta l'avvio della procedura di redazione di questo PrimoPI di Ponte di Piave.*

**1****Obiettivi del PrimoPI anche rispetto alle linee d'azione del PAT**

Questo Piano degli Interventi è concepito come "*PrimoPI*": cioè come piano/programma, che dà avvio alla nuova strumentazione urbanistica comunale dopo la riforma regionale. Un primo piano operativo che dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione di questo *PrimoPI* prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le proposte dei cittadini da inserire nel piano.

Le richieste selezionate, e i relativi Comparti Attuativi, potranno essere oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del piano ed eventualmente addivenire ad accordi pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Esso costituirà, inoltre, la cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche dando operatività all'azione amministrativa e, contemporaneamente, coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

Il *PrimoPI* dovrà, come detto, definire le sue azioni verificandole rispetto alle proposizioni guida del PAT di seguito riportate, che rappresenteranno, quindi, anche i criteri di valutazione delle richieste di partecipazione:

- a. La riqualificazione come sviluppo
- b. La città verde-fluviale
- c. La mobilità sostenibile.

LA RIQUALIFICAZIONE COME SVILUPPO                      Questa prima proposizione è tradotta nel PAT considerando il contenimento del consumo di suolo non come negazione dello sviluppo ma come un incentivo alla riqualificazione della città, e quindi favorendo l'inserimento delle aree di riqualificazione riconversione interne ai perimetri urbani o comunque già urbanizzati.

Parallelamente, e con lo stesso obiettivo di riqualificazione del territorio, le norme operative porranno particolare attenzione alle modalità degli interventi, anche minimi, sul patrimonio edilizio esistente, incentivando il recupero e la riqualificazione dei tessuti edilizi e il riordino degli ambiti edificati in zona rurale.

A tal fine il *PrimoPI* potrà essere adeguatamente "disegnato" (assumendo per parti specifiche, il valore di Piano Urbanistico Attuativo) con la finalità di consentire distanze dalle strade e dai confini inferiori a quelle esistenti e quindi favorendo ampliamenti e sopraelevazioni che opportunamente governate opereranno quella "densificazione qualitativa" della città e del territorio rurale che sembra essere uno dei principali modi della sua trasformazione.

#### LA CITTA' VERDE-FLUVIALE

La città verde-fluviale rappresenta, nel PAT, il disegno della parte "complementare" della città edificata. Un disegno che punta a proporre una struttura urbana fondata sugli spazi aperti delle aree e delle attrezzature pubbliche, della maglia dei percorsi ciclabili e delle aree legate al fiume Piave. Saranno perciò favoriti e incentivati tutti gli interventi che metteranno in essere la realizzazione degli elementi della città verde-fluviale così come individuati nel PAT. Rispetto al disegno complessivo della città verde si richiama la prossima realizzazione del nuovo palazzetto dello sport ed in generale, la riqualificazione di tutta l'area sportiva del capoluogo compreso l'ambito dell'ex campo da baseball. Un'operazione che avvia un'importante riqualificazione urbana che restituisce alla città un'area poco accessibile e un'altrettanto importante attrezzatura pubblica (Palazzetto dello Sport). Questa operazione si completerà con la realizzazione del nuovo campo da baseball a Negrizia che è inserito come specifico accordo di programma del PAT previsto nel PrimoPI, e come opera pubblica da realizzare nel primo anno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2012/2014.

#### LA MOBILITA' SOSTENIBILE

Gli interventi relativi alla mobilità sostenibile individuati dal PAT, fanno riferimento soprattutto alle opere di interesse regionale (Postumia bis, metropolitana di superficie SFMR, ecc.). Tali opere non potranno essere realizzate attraverso il PI ma comunque, anche in questo caso, saranno favoriti gli interventi che garantiranno le possibilità di un loro ulteriore sviluppo. Saranno perciò incentivati gli interventi che favoriscono la realizzazione delle opere di carattere locale (piste ciclabili, piste ciclabili ricreative e nuove strade di interesse locale).

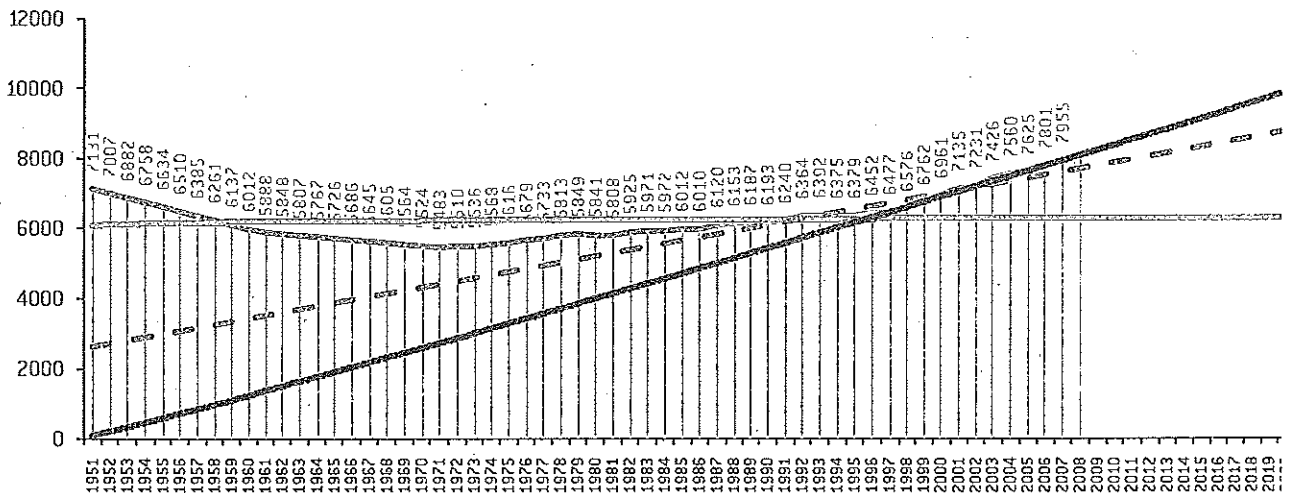
## 2

### Verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile

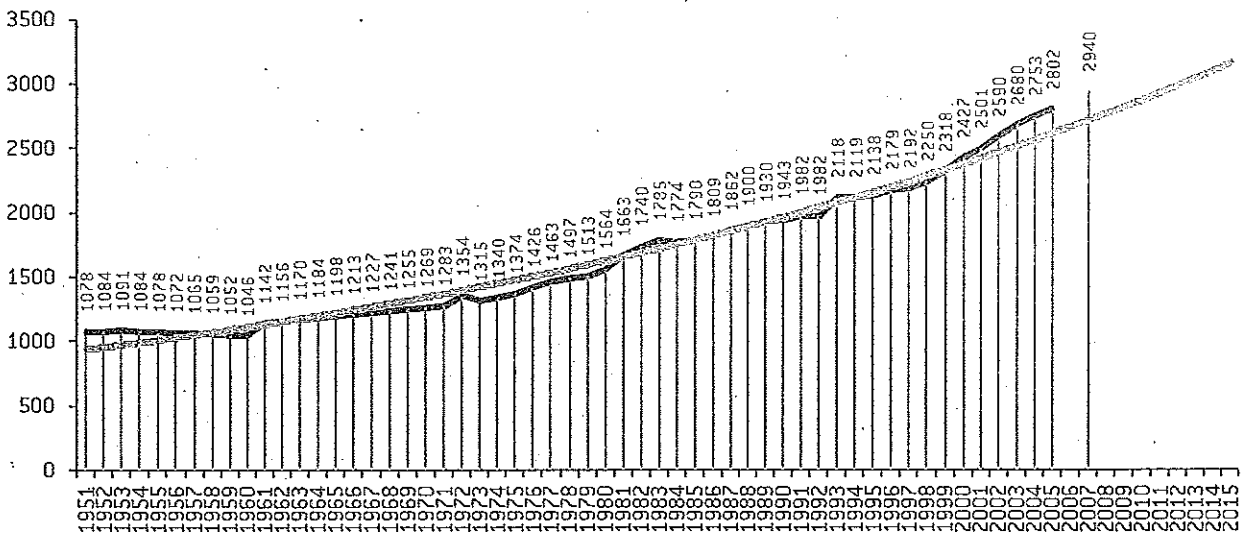
Rispetto agli obiettivi di riqualificazione del territorio e al riconoscimento dell'importanza della componente sociale nei trends di crescita della popolazione di Ponte di Piave, il "dimensionamento" dell'offerta residenziale del *PrimoPI* dovrà necessariamente costruirsi in maniera diversa rispetto ai tradizionali modi di determinazione della domanda di alloggi. Modi che, nel passato, hanno costruito l'offerta del piano a partire dal fabbisogno stimato sulla base dell'analisi degli andamenti di crescita e di trasformazione della popolazione. In tale quadro il dimensionamento complessivo del *PrimoPI* assumerà invece la forma di una verifica dettagliata delle quantità insediabili, rispetto alle richieste dei cittadini e con riferimento al trend previsto dal PAT per il periodo 2012-2017. Quest'ultimo parametro può essere ulteriormente verificato rispetto alle previsioni di PAT in virtù dei dati intervenuti successivamente alla redazione del PAT.

Una prima valutazione sul dimensionamento così impostato, riguarda l'andamento della popolazione nelle sue componenti più significative: abitanti residenti e famiglie. Per una più dettagliata analisi della popolazione si rinvia all'"Atlante dell'ambiente e del territorio" allegato al PAT, in questa sede interessa piuttosto considerare e valutare come le proiezioni del PAT per lo "scenario intermedio" si siano realizzate rispetto agli ultimi dati disponibili e come possano essere nuovamente proiettate al periodo di validità del PrimoPI 2012-2017.

PAT. Scenari di crescita degli abitanti



PAT. Scenari di crescita delle famiglie



anno	abitanti	famiglie
1997	6477	2192
1998	6576	2250
1999	6762	2318
2000	6961	2427
2001	7135	2501
2002	7231	2590
2003	7426	2680
2004	7560	2753
2005	7625	2802
2006	7801	2904
2007	7955	2940
2008	8121	3048
2009	8265	3118
2010	8374	3191
2011	8526	3262
2012	8665	3334
2013	8811	3411
2014	8948	3488
2015	9096	3561
2016	9246	3639
2017	9382	3709
	1008	907

La tabella a fianco riporta la proiezione del PAT al 2017 e ad un incremento di abitanti di 1.008 unità. L'incremento dato dalla proiezione del PAT sembra anche verificato rispetto agli ultimi dati disponibili (2008, 2009, 2010, 2011) e quindi può rappresentare un dato attendibile. Va anche considerato un consistente aumento del numero di famiglie (+908) che può essere un ulteriore elemento di valutazione della crescita.

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene che si possano ipotizzare tali valori, non tanto come fabbisogno quanto piuttosto come limiti del dimensionamento residenziale. Nell'ambito di tale dimensionamento complessivo, sarà possibile intervenire per introdurre correzioni alle tendenze di mercato relativamente alle caratteristiche e alla dislocazione degli insediamenti e, al fine di contenere il consumo di territorio, privilegiare gli interventi di riqualificazione urbana e di sostituzione dei tessuti urbani esistenti.

La verifica degli abitanti insediabili nelle nuove aree avrà come riferimento gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e le previsioni di nuovo insediamento che il PAT ha previsto per questi (fermi restando i criteri di flessibilità previsti dallo stesso PAT).

Da ultimo si intende precisare che la limitazione della SAT (Superficie Agricola Trasformabile) prevista dal PAT in ottemperanza alle disposizioni regionali, sarà garantita da uno specifico elaborato grafico in cui si evidenzieranno le aree trasformate da suolo agricolo ad altra destinazione entro i limiti previsti (max SAT 262.850 mq).

### 3

#### Partecipazione al *PrimoPI*: fiscalità, Bando e criteri per la valutazione delle proposte ricevute

Le trasformazioni del PAT che questo *PrimoPI* attuerà considereranno in primo luogo le richieste dei cittadini. Una delle principali ragioni di tale scelta sta nel particolare momento di scarsità di risorse che si sta vivendo e quindi nella necessità di programmare le trasformazioni con particolare attenzione alle effettive esigenze e quindi alla loro realizzabilità.

Una ulteriore ragione di questa scelta deriva dalla condizione fiscale che le aree assumeranno una volta inserite nel Piano degli Interventi. Come anticipato in premessa, il Piano degli Interventi completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale-PRC) che va a sostituire il tradizionale PRG. L'accoppiata PAT-*PrimoPI* rende, infatti, attuative le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi le condizioni fiscali previste sia per le aree fabbricabili (IMU) che per la scadenza

quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei Piani degli Interventi le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Vale anche la pena di ricordare la natura eminentemente "comunale" della procedura di approvazione del Piano degli Interventi che rende "semplice" la predisposizione di eventuali successive varianti in accoglimento di necessità intervenute successivamente.

Al fine di raccogliere l'effettivo interesse dei cittadini di essere inseriti nel *PrimoPI*, si prevede, come già detto, la predisposizione di un apposito Bando Pubblico di invito.

Il Bando riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto, non solo le trasformazioni urbanistiche, ma tutto ciò che risulta previsto dal PAT e non attualmente conforme al PRG. Il presente Documento degli Obiettivi diventerà uno specifico allegato a cui il Bando farà riferimento anche per la valutazione delle proposte.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento degli Obiettivi;
2. qualità urbanistica del progetto, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarità rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarità rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. grado di cantierabilità dell'intervento;
9. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
10. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.

## 4

### Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

Il Piano degli Interventi rappresenta, anche dal punto di vista degli elaborati, ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione degli obiettivi del PAT, saranno tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresenteranno gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio. Come il PRG esso si comporrà di una serie di carte a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riporteranno gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà diventare una "Carta unica del Territorio", quale ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. La Carta Unica dovrà comunque contenere l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni e avrà come riferimento la base dati informatica già costruita con il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa sarà predisposta in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Una normativa fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle regole che diventeranno riconoscibili secondo la seguente struttura.

#### PARTE PRIMA. REGOLE PER GLI INTERVENTI

Questa prima parte delle NTO disciplinerà soprattutto la "quotidianità" dell'attività edilizia e pertanto sarà costruita in forte continuità con il Regolamento e le Norme tecniche del PRG. Essa rappresenta un nucleo di regole che si dovranno continuamente confrontare con le necessità di aggiornamento derivate dalle modifiche legislative di livello superiore o di ulteriori obiettivi (ad esempio rispetto alla sostenibilità degli interventi). Il loro "isolamento" dal resto dell'apparato normativo, risulta perciò utile al fine di più agevoli modifiche e aggiornamenti.

**REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI** Una prima parte delle regole per gli interventi contiene l'insieme di norme valide per tutte le situazioni e che fanno riferimento sia agli aspetti procedurali che di vincolo già contenuti nelle norme del PRG. Ciononostante si ritiene utile una loro riscrittura soprattutto in virtù della necessità di adeguarle:

- a disposizioni normative di livello superiore e relative sia alla riduzione dei titoli abilitativi, sia all'introduzione di istituti quali lo sportello unico, sia all'unificazione delle certificazioni di utilizzazione dei manufatti al solo "certificato di agibilità", sia alla semplificazione dei procedimenti per i rilasci degli atti autorizzativi;
- alle problematiche emerse dall'applicazione delle norme e del regolamento del PRG.

**REGOLE SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI**      Accanto alle regole generali il Piano degli Interventi definirà una serie di regole specifiche legate a specifici istituti di legge o a norme particolari. (credito edilizio e registro dei crediti, perequazione urbanistica, accordi, ecc.).

Rispetto ad ognuno di questi le NTO definiranno le regole operative e le modalità della loro attuazione. Il *PrimoPI*, in particolare, definirà le regole della perequazione urbanistica, che prevedono di attribuire alle aree selezionate dai Piani degli Interventi dei diritti edificatori perequativi minimi, commisurati alle condizioni dello stato di fatto e alla posizione sul territorio. Tali diritti potranno essere aumentati di una quota premiale fino ad un terzo delle quantità minime, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto e/o dell'Intervento edilizio (o eventuale loro monetizzazione)
  - b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- I diritti edificatori e le quote premiali potranno far riferimento anche al territorio consolidato e agli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti al fine di valorizzare soprattutto il mantenimento e il recupero delle parti già edificate del territorio.

**REGOLE PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**      Questa parte delle NTO risulta in forte continuità con quanto previsto dal PAT, ed in particolare con gli Indirizzi alla progettazione allegati alle Norme Tecniche di Attuazione. A tal fine il *PrimoPI* svilupperà un apparato di regole mirate alla gestione della qualità (ambientale, energetica, paesaggistica) degli interventi sul territorio. A tal proposito si proporrà non solo di definire a livello operativo gli Indirizzi del PAT (di sostenibilità, idraulici, di progettazione) ma anche di prevedere regole procedurali di verifica e approvazione dei progetti finalizzate al sostegno della qualità degli interventi. Procedure impostate secondo un metodo di condivisione tra le parti interessate (cittadini, progettisti, amministrazione) delle regole definite dal *PrimoPI*, e caratterizzate dalla possibilità operativa di un'approvazione di "qualità dei progetti" (magari su elaborati semplificati) separata e precedente la valutazione "tecnico-normativa" degli stessi. Una procedura che vedrà coinvolti amministrazione, tecnici e cittadini e che, proprio perchè aperta, porterà ad una riduzione dei tempi di approvazione dei progetti. Una procedura che dovrà avere come base l'insieme delle regole di qualità (indirizzi, direttive e prescrizioni) che diventano perciò parte integrante del *PrimoPI*.

## **PARTE SECONDA. REGOLE PER I LUOGHI**

Una seconda parte delle NTO del Piano degli Interventi riguarderà invece la definizione delle regole relative alle trasformazioni del territorio. In quanto tali esse avranno una forte relazione con le cartografie di cui diventano di fatto una sorta di legenda arricchita. Per ogni luogo saranno quindi definite le possibilità di trasformazione e le modalità per la loro realizzazione. Anche in questo caso le regole si articolano secondo due livelli:



quello generale e quello specifico.

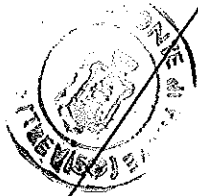
**REGOLE GENERALI PER I LUOGHI.** In questa parte saranno definite oltre alle destinazioni possibili, anche le capacità edificatorie e le modalità attuative per singolo luogo. L'articolazione del territorio avverrà per isolati, utilizzando le informazioni delle banche dati del Quadro Conoscitivo del PAT. Le regole risulteranno in continuità con i diritti e le possibilità di trasformazione già in essere (dal PRG), rispetto alle quali potranno essere modificate anche a partire dalle richieste dei cittadini.

**REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI.** Accanto alle regole generali, le NTO conterranno regole per luoghi specifici. Queste assumeranno la forma di uno specifico disegno in cartografia o di altrettanto specifiche schede.

Queste ultime riguarderanno sia gli edifici di valore storico-ambientale già individuati dal PAT che le attività produttive in zona impropria ai quali associare le possibili trasformazioni in virtù delle esigenze espresse dai cittadini in sede di Bando.

In accordo con gli obiettivi del PAT, le regole per tali situazioni saranno improntate sulla valorizzazione delle attività e del patrimonio esistenti, incentivando la conservazione dei manufatti anche attraverso cambi d'uso e interventi di risanamento.

Un ulteriore insieme di luoghi specifici trattati nelle NTO riguarda gli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo. Anche in questo caso gli obiettivi del PAT incroceranno le richieste dei cittadini con l'avvio della ricognizione di tali manufatti.





Del che si è redatto il verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
f.to Dott. Roberto Zanchetta

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott. Vincenzo Parisi

\*\*\*\*\*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'  
(art. 134 G.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Il sottoscritto Segretario comunale certifica che la su estesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, dopo essere stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune,

è divenuta ESECUTIVA il \_\_\_\_\_

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott. Vincenzo Parisi

\*\*\*\*\*

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Li, 3 AGO. 2012



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Vincenzo Parisi

\*\*\*\*\*