



PI 2014 COMUNE DI PIANIGA

Piano degli Interventi - N.3

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Documento del Sindaco



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

<i>PREMESSA</i>	<i>2</i>
<i>I REQUISITI DEL PIANO</i>	<i>8</i>
<i>LINEE GUIDA PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....</i>	<i>11</i>
<i>GLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL P.I.....</i>	<i>14</i>
<i>I CONTENUTI PRINCIPALI DEL P.I.</i>	<i>16</i>
<i>COMMERCIO.....</i>	<i>18</i>



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

PREMESSA





COMUNE DI PIANIGA **Documento del Sindaco**

La struttura del Documento

Il presente Documento del Sindaco, inteso come strumento preliminare o propedeutico alla definizione e costruzione del Piano degli Interventi, costituisce un elaborato politico-tecnico di carattere programmatico che, in coerenza ed attuazione del Piano di assetto del territorio (P.A.T.), introduce il Piano degli Interventi (P.I.) e quindi la visione futura auspicabile per il comune di Pianiga.

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

Il presente documento deve essere letto quale naturale prosecuzione e approfondimento del lavoro svolto per il PAT, e già declinato con le prime varianti al PI redatte e approvate..

Il P.A.T. e il P.I.

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)¹.

Il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha adottato il P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 16.10.2008.

Successivamente il P.A.T. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1651 del 22.06.2010; pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, n. 57 del 13.07.2010, è divenuto efficace in data 28.07.2010 (15 giorni dopo la pubblicazione), ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 11/2004.

Il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha quindi approvato la prima Variante al Piano degli Interventi con oggetto l'individuazione e la perimetrazione delle zone definite come Nuclei Consolidati, anche alla luce delle cosiddette osservazioni (interessi diffusi)

¹ Vedi Articolo 12 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

² Vedi Articolo 18 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.



COMUNE DI PIANIGA **Documento del Sindaco**

pervenuti in sede di adozione approvazione del PAT, e riconosciuti come tema forte del territorio.

Successivamente il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha approvato la seconda Variante al Piano degli Interventi, con Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 01.03.2013; la seconda Variante al PI aveva un carattere generale e riguardava l'adeguamento, la ridefinizione e l'implementazione del piano regolatore urbanistico comunale.

Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova L.U.R.

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redarre il Piano degli Interventi (cioè il nuovo strumento urbanistico generale), il Comune debba presentare il Documento Programmatico Preliminare, anche detto come Documento del Sindaco, che illustri la programmazione complessiva del territorio, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e gli effetti attesi da tale piano.

Nel Documento di avvio del Piano vengono fissate le mete e gli obiettivi della pianificazione, ovvero ciò che si vuole come Amministrazione Comunale.

In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano, in grado di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i temi della salvaguardia con la riqualificazione/valorizzazione delle risorse.

I Contenuti del Piano degli Interventi

La 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.

I suddetti contenuti sono riconducibili alla individuazione e definizione delle:

- opere e servizi pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi);
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri (mc/mq, altezze, distanze);



COMUNE DI PIANIGA **Documento del Sindaco**

- modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano di Lottizzazione) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina delle attività produttive in zona impropria e gli eventuali ampliamenti nonché le attività da trasferire;
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- riconoscimento dei crediti edilizi o compensazioni urbanistiche.

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale² ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, partecipazione e concertazione con altri, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
3. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, dando notizia e pubblicità in forma estesa (sito internet istituzionale e almeno due quotidiani a diffusione locale);
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;

² Vedi Articolo 18 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

8. 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 aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità 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 della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Pianiga e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra 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 gli spunti progettuali presenti fra gli abitanti.

Comune "regista" vs "privato" attore

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che anche una politica sostenuta di "fabbricazione" reggerebbe per un tempo limitato e d'altra parte le aziende e la popolazione non esprimono, gene-



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

ralmente, una richiesta forte di data la debole capacità di spesa che gli investitori possono immettere sul mercato. Questo scenario porta le amministrazioni a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio. Il Piano degli Interventi (PI) cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con una nuova “*cassetta degli attrezzi*” che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

L’avviso pubblico per raccogliere gli “interessi diffusi”

I processi partecipativi rappresentano uno dei momenti essenziali delle fasi formative del piano. Tuttavia, nella realtà di un territorio urbano, fatto in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà, appare essenziale saper sollecitare una partecipazione effettiva da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi, nel processo tradizionale di formazione del Piano.

Da qui la proposta di un Avviso aperto a tutti i cittadini (“interessi diffusi”) capace di rendere trasparente le aspettative e di far emergere la domanda. Si tratta di una procedura da posizionare al meglio nel processo formativo del Piano accentuando la rispondenza, la legittimità ed il rendimento effettivo del nuovo strumento urbanistico.



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

I REQUISITI DEL PIANO





COMUNE DI PIANIGA Documento del Sindaco

L'avvio della redazione del Piano degli Interventi di Pianiga si colloca in una stagione di sperimentazione/consolidamento della nuova Legge Urbanistica Regionale rispetto la quale l'Amministrazione ha scelto di misurarsi/confrontarsi pienamente. L'elaborazione del Piano degli Interventi rappresenta la seconda parte del percorso procedurale e di linguaggio tecnico-metodologico che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale che dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale:

- la **chiarezza**: se il Piano deve essere uno strumento per amministrare deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno è quello di costruire un Piano il più possibile chiaro ed accessibile a tutti;
- la **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo** del Comune: il P.I. racchiude in sé un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei diversi Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, etc.). Dovrà comunque essere in grado di assumere anche i piani di settore, in parte già approvati (come il Piano di Zonizzazione Acustica) ed in parte da redigere (Piano di Protezione Civile, Piano Antenne);
- la **coerenza con le scelte di governo sovracomunali**: ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il P.I. eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio. I temi riguardanti la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, i principali servizi, sono alcuni degli argomenti su cui le scelte verranno allargate oltre confine³;
- un **piano fattibile**: il PI si deve basare sul principio della estrema fattibilità, dell'operatività e della concretezza, strutturato attraverso procedure consensuali e



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

- canali di ascolto, che pongano in relazione le responsabilità di governo con i sentimenti diffusi e le pratiche sociali presenti nel territorio comunale;
- un piano **per una città ecosostenibile**: Pianiga comune dell'equilibrio fra edificato e spazi verdi, degli interventi per l'adeguamento dei servizi pubblici, degli interventi per la riorganizzazione del traffico, della sicurezza stradale, che favorisce il recupero delle volumetrie dismesse o non utilizzate, che diffonde le pratiche del risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili. La sostenibilità riguarda anche il coinvolgimento di tutti i diversi attori locali.

³ Vedi confronto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento Regionale, i diversi Piani e Programmi settoriali di livello provinciale e regionale.



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

LINEE GUIDA PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE





COMUNE DI PIANIGA **Documento del Sindaco**

La nuova L.R.11/2004 prevede che le previsioni di trasformazione del PI valgano cinque anni, decorsi i quale esse decadono, per le parti non attuate.

Si ritiene pertanto coerente con tale impostazione inserire nel PI solo le richieste di soggetti privati che discendano da una specifica manifestazione d'interesse e assumano esplicitamente la consapevolezza della validità limitata nel tempo di tale previsione.

Alcune manifestazione d'interesse potranno riguardare ambiti d'intervento o avere caratteristiche dimensionali e di importanza tali da assumere anche forma di accordo pubblico privato (art.6 L.R. 11/04), in ragione di particolari situazioni e dell'interesse pubblico perseguito, altre potranno configurarsi semplicemente come richiesta di variazione urbanistica puntuale.

In entrambi i casi:

- dovranno essere compatibili con la disciplina del PAT, in particolar modo con dimensionamento residuo e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile;
- dovranno perseguire gli obiettivi del "progetto di sviluppo del territorio" definito nel Documento del Sindaco.

A titolo esemplificativo i temi oggetto di manifestazione d'interesse potranno essere:

- interventi di nuova urbanizzazione;
- interventi di riqualificazione urbanistica di ambiti degradati con eventuale riconversione di immobili attraverso cambio d'uso;
- interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio nelle zone di "centro storico", conformi alle finalità di conservazione dei beni tutelati e/o vincolati;
- individuazione o eventuale modifica delle schedature esistenti di attività produttive in zona impropria;
- interventi di nuova edificazione-urbanizzazione negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatta salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o



COMUNE DI PIANIGA Documento del Sindaco

accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;

- richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, con specificazione che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria sono a carico del richiedente;
- lievi modifiche ai perimetri di zona del PI che si configurino quali aggiustamenti funzionali rispetto a: – confini di proprietà; – elementi fisici del territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.; – disegno urbanistico generale e migliore organizzazione dell'intervento; – raggiungimento delle superfici di "lotto minimo"; – interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.)

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio qualora tali manifestazioni si configurino come progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico i relativi interventi urbanistici potranno infatti essere recepiti nel PI come accordi pubblico-privato.

Presupposto per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione del territorio;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo dovranno:

- a) essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- b) essere coerenti con il "progetti di territorio" espresso nel Documento del Sindaco;
- c) far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata.



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

GLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL P.I.





COMUNE DI PIANIGA Documento del Sindaco

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'AC coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche programmabili che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il P.I. nel prossimo quinquennio:

- La **promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole**: il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio (costruito e non) da valorizzare;
- La **tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione**: il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di microinterventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- La **salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche**: il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica – sia nel loro impianto che nei loro *contesti figurativi*), delle forme del paesaggio rurale (impianto dell'agrocenturiato ed elementi dell'architettura del paesaggio) e naturalistico;
- la **difesa dai rischio idrogeologici**: il Piano degli Interventi definirà una serie di strumenti, strategie e azioni per la difesa dal suolo e la difesa dai rischi idrogeologici specialmente, attraverso lo Studio di Compatibilità Idraulica del territorio e delle trasformazioni ammesse, ai fini di perseguire l'equilibrio naturale e la prevenzione dello stesso;
- recepimento di **nuovi accordi pubblico-privato** art. 6 L.R. 11/2004, anche a parziale modifica o variante del PI vigent



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

I CONTENUTI PRINCIPALI DEL P.I.





COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

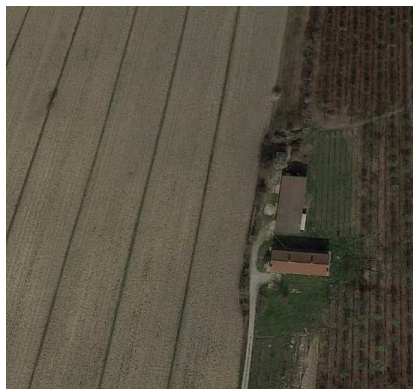
I principali contenuti e le modalità esecutive del Piano degli Interventi (Variante n.3), in linea e in coerenza con le procedure, che verranno trattati sono raggruppati per ambiti e temi:

- 1) ridefinizione/riperimetrazione del territorio consolidato – Si rende opportuna e necessaria, la ripermetrazione fisica del tessuto costruito anche in relazione alle manifestazioni fornite dal territorio, al fine di verificare la domanda spontanea presente nel territorio (interessi diffusi);
- 2) l'apparato normativo - Si rende opportuno il puntuale e parziale adeguamento dell'apparato normativo (Norme Tecniche Operative), al fine di chiarire dubbi interpretativi. In questo caso sarà utile il contributo collaborativo dei tecnici professionisti, nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti dai privati per correggere alcune formulazioni secondo le direttive ritenute più consone dall'Amministrazione ed in linea con la normativa di settore;
- 3) la perimetrazione del Centro Abitato e delle Aree degradate ai sensi della LR 50/2012 – DGR 1047/2013 - Adeguamento comunale alla L.R. 50/2012 sul Commercio, al fine di individuare le aree ritenute idonee e vocate a ricevere l'inserimento di attività commerciali;
- 4) l'aggiornamento delle previsioni degli Accordi di Programma già sottoscritti e delle Schedature delle Attività Produttive in zona agricola;
- 5) L'aggiornamento delle necessità rintracciabili nel territorio e l'avvio di una revisione funzionale e fisica delle previsioni già definite.



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

COMMERCIO
ADEGUAMENTO COMUNALE ALLA DGR 1047/2013





COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

Inquadramento normativo

Il Regolamento regionale, redatto ai sensi degli artt. 4, 21, 22 e 26 della legge regionale 28 dicembre 2012 n.50, recante "indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", stabilisce gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale e in particolare:

- detta criteri per l'individuazione da parte degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delle aree idonee all'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita;
- definisce le modalità per la valutazione integrata degli impatti e l'individuazione delle misure compensative e di mitigazione atte a rendere sostenibili gli interventi;
- definisce gli ambiti territoriali di rilevanza regionale ai fini dell'apertura di grandi strutture di vendita di rilevanza regionale soggette alla disciplina dell'accordo di programma di cui all'art.26 della legge regionale e detta disposizioni in tema di interventi di rilevanza regionale;
- definisce i criteri per la redazione dello studio di impatto della viabilità al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale relativa alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alla grandi strutture di vendita;
- definisce i criteri per la determinazione, da parte dello strumento urbanistico comunale, delle dotazioni di parcheggi pubblico o privati ad uso pubblico ai fini dell'insediamento delle grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici;
- definisce ogni altra disposizione di dettaglio per l'attuazione della legge regionale.

Il Regolamento definisce inoltre, ai sensi dell'art.13 della legge regionale, i criteri e le modalità per la determinazione e la corresponsione dell'onere di sostenibilità territoriale e sociale previsto dal comma 1 del medesimo articolo 13 nonché i criteri di riparto fra comune e Regione.



COMUNE DI PIANIGA Documento del Sindaco

Criteri delle scelte comunali

All'interno del centro urbano

Ai sensi dell'art.21 lo strumento urbanistico comunale localizza, con variante, le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita.

Al fine di perseguire questo obiettivo lo strumento urbanistico comunale, attraverso variante al Piano degli Interventi, favorisce la localizzazione all'interno del centro urbano anche attraverso la definizione di interventi di riqualificazione urbanistica di aree e/o strutture dismesse e/o degradate. Tale localizzazione non è richiesta se riferita ad aree e/o strutture inserite all'interno del centro storico, salvo la compatibilità della destinazione urbanistica.

Ai fini della sua attuazione, per aree degradate si intendono aree e/o ambiti e/o strutture che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- Degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale, statico-strutturale;
- Degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- Degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e/o sociale e/o di emarginazione.

Le azioni individuate per tali ambiti e finalizzate alla riqualificazione urbanistica delle aree e/o strutture dismesse e/o degradate perseguono i seguenti obiettivi:

- La razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;



COMUNE DI PIANIGA Documento del Sindaco

- Il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- Il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- Il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- L'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- La riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- La pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- La rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- La rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

La riqualificazione urbanistica delle aree e/o delle strutture dismesse e/o degradate si attua attraverso interventi finalizzati a:

- Al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;
- Al riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purchè le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.

All'esterno del centro urbano

All'esterno del centro urbano così come individuato, la localizzazione di nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita è consentita esclusivamente secondo il criterio dell'approccio "sequenziale".

L'approccio definito come "sequenziale" si verifica in presenza (contemporanea) delle seguenti condizioni:



COMUNE DI PIANIGA
Documento del Sindaco

- Il comune deve dare conto dell'inesistenza di aree di insediamento disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico e del centro urbano;
- Nel caso in cui sussista la prima condizione, è consentita la localizzazione al di fuori del centro urbano in presenza di ulteriori condizioni (alternative):
- L'iniziativa commerciale deve consistere in un intervento di recupero e riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate;
- L'iniziativa deve andare a consolidare polarità commerciali esistenti, e quindi ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie o grandi strutture di vendita, purché la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

Elaborati da produrre

I Comuni, in adeguamento alla DGR 1047 del 18.06.2013 effettuano tali procedimenti-azioni-definizioni:

- Individuazione del centro urbano comunale avente le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 1 lettera m) della citata legge regionale - l'elaborato è da redarre in scala 1:5.000;
- Individuazione delle aree degradate - l'elaborato è da redarre in scala 1:5.000 o 1:2.000;
- Costruzione di schede descrittive di ciascuna area degradate individuata - tali schede devono illustrare sinteticamente la presenza dei requisiti dell'area (vedi criteri e definizioni precedenti), gli obiettivi generali, gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili, le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.