

COMUNE DI
SANT'ELENA
PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO DEGLI INTERVENTI
2017
DOCUMENTO DEL
SINDACO**



IL SINDACO:
ing. EMANUELE BARBETTA

SETTEMBRE 2017

consulenza: urbanista dott. Mauro Costantini

PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 181 del 18.dicembre 2015 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Sant'Elena, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 in data 23.03.2014 e approvato in sede di VTR n. 69 del 11 novembre 2015.

Si tratta ora di dare corso all'adeguamento del PRG (vigente dal 2003) ai nuovi indirizzi del PAT, alla normativa della riforma urbanistica introdotta con la L.R. 11/2004 e ai bisogni della popolazione emersi successivamente al 2003.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (ora "Piano degli Interventi" – P.I.), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea la dimensione operativa della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

La redazione del Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale relativi alla coerenza riguardo al PAT .

Il Piano degli Interventi rappresenta lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune che invece rappresenta il contesto di riferimento sostanziale entro il quale le scelte "operative" trovano attuazione nell'arco temporale dei cinque anni previsti dal punto 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004. Il P.A.T. ha indicato le scelte strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strutturale ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però adeguata flessibilità affinché le scelte operative tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio. Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e con il PATI del Monselicense a cui il Comune di Sant'Elena aderisce.

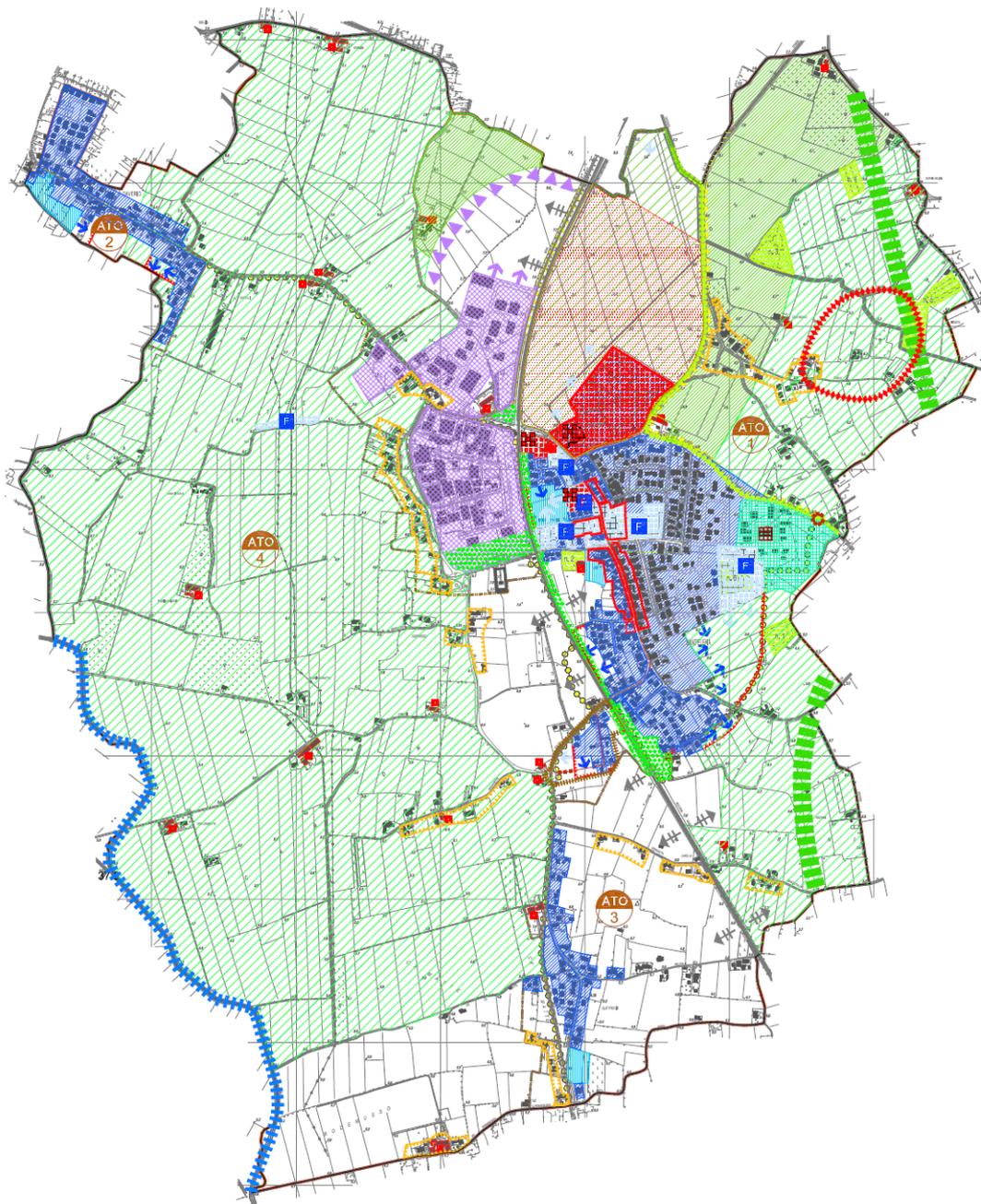
Il Piano degli Interventi deve inoltre garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel PAT e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale;
- la tutela dell'assetto idraulico.

Gli indirizzi regionali hanno chiarito che il PRG vigente, per quanto compatibile con le indicazioni e prescrizioni del PAT, di fatto rappresenta già il P.I. e mantiene tutta la sua validità per la parti conformi al PAT. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una stretta relazione fra bisogni – strategie – interventi.

In base agli obiettivi e alle opportunità di seguito descritte il primo Piano degli Interventi del Comune di Sant'Elena viene proposto in primo luogo a immediata soluzione delle "urgenze pregresse", ovvero delle istanze e proposte rilevate già in sede consultazione per la redazione del PAT e di un nuovo aggiornamento ricognitivo delle stessa per il Piano degli Interventi. Inoltre rappresenta una tappa sostanziale del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa e il sistema delle indicazioni puntuali del PRG vigente.

Un primo elemento è dato quindi della raccolta/verifica del fabbisogno pregresso espresso direttamente dalla popolazione. Già nel percorso di redazione del PAT (26 incontri e 11 ulteriori segnalazioni). Si tratta ora di verificare questo patrimonio conoscitivo pregresso, ed aggiornarlo o implementarlo, mediante un nuova ricognizione delle esigenze ed istanze della popolazione maturate nel frattempo. Allo scopo viene quindi predisposto un modello per la formalizzazione delle "manifestazioni di interesse" allegato in calce al presente documento, che sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Sant'Elena, oltre alle più tradizionali forme di pubblicità quali avvisi, manifesti e incontri pubblici. Sarà quindi attivato uno "sportello del Piano" in cui realizzare incontri con i tecnici redattori del Piano per affrontare le tematiche proposte da cittadini, da concordare e svolgere presso la sede comunale nel periodo di redazione delle analisi propedeutiche del Piano (indicativamente fino a fine 2017).



Al fine di non appesantire il percorso di redazione e approvazione del nuovo Piano lo stesso potrà articolarsi per fasi, eventualmente anche mediante la predisposizione di documenti distinti in base alla necessità o meno di procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) secondo il casi di esclusione di cui alla DGRV 1717 del 03.10.2013.¹

¹

Estratto Dgrv 1717/2013 all. A

3. di confermare, riproponendole, le ipotesi di esclusione formulate con il parere n. 84 del 03/08/2012 e recepite dalla Giunta regionale con DGR n. 1646 del 7 agosto 2012. Vale a dire:

- le varianti derivanti dalla correzione dei perimetri degli ambiti destinati ai piani urbanistici attuativi;
- le varianti ai PAT/PATI che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione

L'approccio per "step" successivi potrà anche avvenire in relazione a diverse aree tematiche fra quelle descritte ai paragrafi successivi.

Ovvero caso, in forza del presente Documento, si potranno produrre varianti formalmente distinte, con procedimenti amministrativi fra loro separati e asincroni.

Secondo principi di necessaria flessibilità e snellezza, la prima variante al Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, ritenute rilevanti dai tecnici incaricati o che conseguiranno alle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatori.

degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico;

- le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al Piano di assetto idrogeologico (PAI);
- i PUA che non contengono aree di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, e che hanno una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non superi i tre ettari;
- gli ambiti individuati sulla Carta della Trasformabilità di PAT/PATI quali "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità territoriale", "aree di riqualificazione e riconversione", la cui attuazione è prevista mediante Accordi di Programma ovvero Accordi Pubblico/Privato le cui relative destinazioni sono di natura residenziale fermo restando che nel Rapporto Ambientale devono essere contenute apposite schede di descrizione dello stato dei luoghi.

CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

I temi del nuovo Piano degli Interventi riguarderanno quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa), quello delle previsioni puntuali quali la schedatura degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, e delle attività produttive fuori zona.

Altro aspetto importante riguarderà la verifica del percorso di pianificazione pregresso, ovvero la rilettura di alcune previsioni del PRG vigente rispetto alle dinamiche socio-economiche attuali, che sicuramente delineano scenari diversi dal passato per quanto riguarda la dimensione dell'investimento unitario e le trasformazioni connesse a dinamiche di mercato "esogeno" piuttosto che al fabbisogno diretto, e quindi il tema delle aree di espansione residenziale, ma anche quello della organizzazione del sistema dei servizi.

Inoltre il primo Piano degli interventi deve operare il "riallineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione, e ricondurre l'attuale strumentazione vigente, frutto del sovrapporsi di interventi di modifica successivi e varianti, ad un sistema più organico, coordinato e coerente.

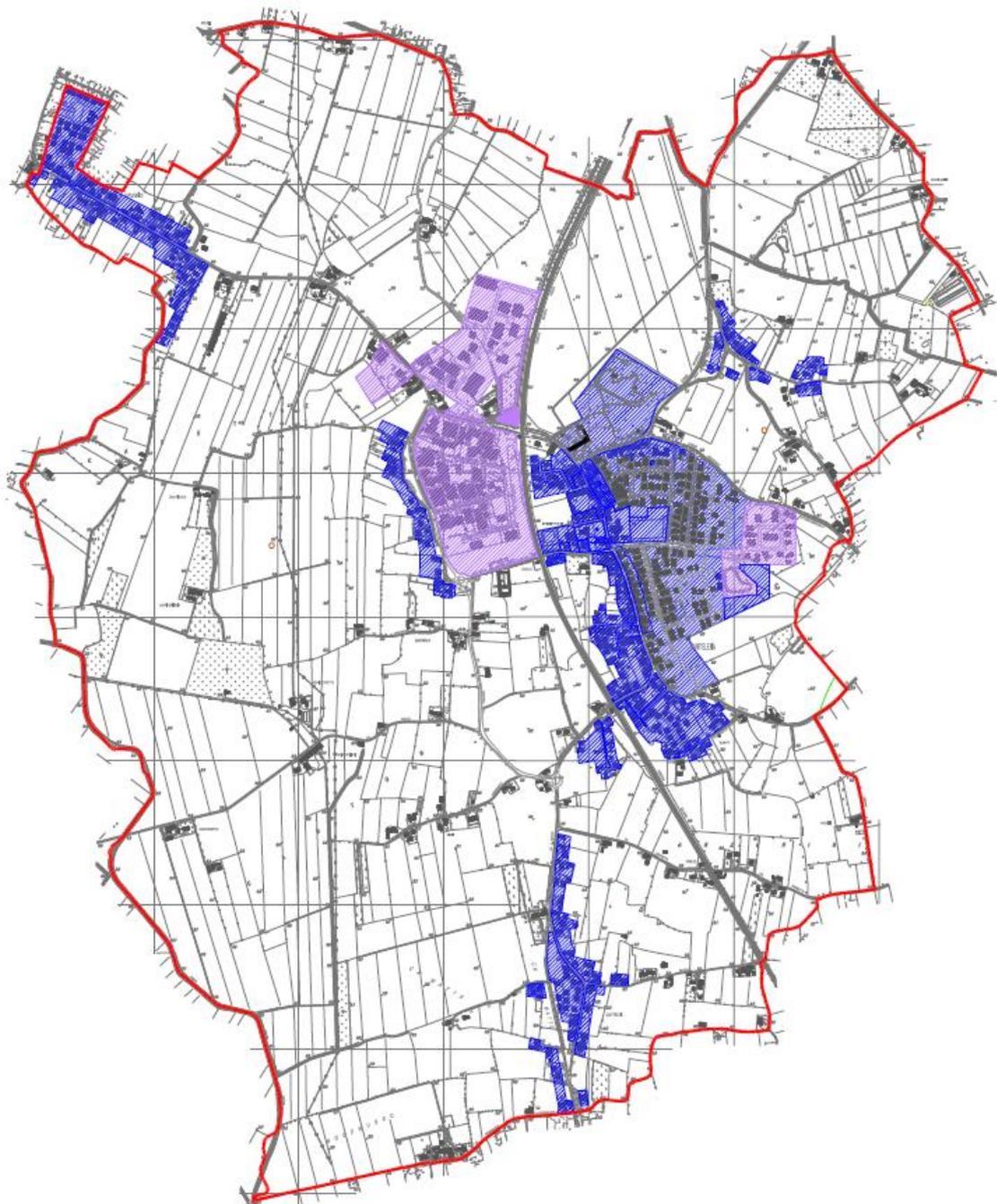
Un altro aspetto riguarda la recente normativa relativa al "consumo del suolo" di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità. In via provvisoria, ovvero fino a quando la Regione non determinerà nuovi e più precisi parametri (la Legge stabilisce per questo un termine di 180 giorni a partire dal 25 agosto 2017, e quindi entro marzo 2018), il consumo del suolo è limitato al 30% della quantità di massima espansione prevista dallo strumento vigente (nel caso di Sant'Elena il PAT approvato). Deriva che il tetto massimo di nuove espansioni per il nuovo Piano degli Interventi si attesta su un parametro pari a mq 50.992 mq.

Va sottolineato che questo parametro limite interviene per quanto riguarda le previsioni di nuova espansione, ovvero per quelle aree che allo stato attuale risultano ancora non urbanizzate, agricole, destinate o meno all'edificabilità; ovvero le zone C2 del PRG vigente rimaste fin qui completamente inattuate e quelle "possibili" in forza delle previsioni del PAT lungo le direttrici di espansione indicate.

Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto "consolidato", ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate (zone A, B, C1, e C1/s del PRG vigente).

Infine va sottolineato che il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è sostituito da un altro: la “superficie naturale o seminaturale,” ovvero quella “non impermeabilizzata”, spostando così l’attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio “ecosistemico” nell’uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva una sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.

Il consolidato delle LR 14/2017



Un altro aspetto riguarda l’eventuale recepimento (qualora compatibile) di segnalazioni e richieste relative alle così dette “varianti verdi” di cui alla L.R. 4/2015 con cui i diretti

interessati possono chiedere la “riclassificazione” di aree previste edificabili dal PRG vigente, privandole così dell’edificabilità assegnata, aspetto questo spesso connesso al bisogno di alleggerimento del peso dei tributi connesso alla stessa edificabilità.

La qualità urbana e territoriale:

Già il PRG vigente è caratterizzato da una particolare attenzione alla qualità del sistema insediativo residenziale, anche mediante la trama compositiva del disegno urbano.

Con gli studi e le elaborazioni per il PAT si è ancor più evidenziato come il percorso pregresso abbia consolidato e valorizzato la “vocazione” residenziale di Sant’Elena, anche mediante la stretta relazione fra la dotazione dei servizi di base (edilizia scolastica, sede associative, parrocchia ecc ..), la loro accessibilità, e l’organizzazione di quartiere.

Si tratta quindi di riprendere tale percorso e consolidarlo mediante progettualità, sempre più puntuali, relative all’arredo urbano e alla qualità architettonica, sia riguardo ai requisiti ecologici del fabbricati (risparmio energetico, utilizzo di fonti alternative), sia riguardo ai temi idrogeologici (permeabilità, manutenzione della rete di scolo, laminazioni) e ai temi del verde urbano e privato e alla dotazione ecologica complessiva del territorio.

A tal fine, oltre ad indirizzi progettuali e normativi specifici, saranno valutate le condizioni di premialità che possano favorire standard di qualità sempre più elevati, ad esempio con l’utilizzo di “bonus volumetrici” condizionati al miglioramento energetico dei fabbricati, nel segno di quanto già in atto con il “piano casa”, ma anche riguardo alle dotazioni ecologiche territoriali arboree e arbustive, al recupero o riproposizione di elementi della trama storica del paesaggio agrario come alberate, siepi, associazioni vegetali, percorsi, affossamenti e bacini idrici.

Va richiamato che il Comune di Sant’Elena si è recentemente Piano delle Acque (D.C.C. n. 32 del 31.07.2017), strumento anche questo propedeutico al Piano e degli Interventi e fondamentale importanza per inquadrare correttamente la tematiche della regimazione idraulica nel contesto della pianificazione comunale e delle future azioni di trasformazione.

Zone di edificazione consolidata:

Il Pat individua gli ambiti di “edificazione consolidata” in riferimento al tessuto urbano esistente, ovvero zone a carattere residenziale già delineate in riferimento al PRG vigente e alla stratificazione del sistema insediativo sul territorio comunale². Per questi prevede fra l’altro la conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano, degli edifici di interesse architettonico ed ambientale, il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, il miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell’edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, il completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico;

In estrema sintesi sono ambiti destinati al completamento, alla “densificazione” e alla riqualificazione.

Il Pat, nel dimensionamento degli interventi compatibili per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) definisce il nuovo carico aggiuntivo complessivo. Si tratta di una indicazione rispetto alla quale valgono ovviamente tutte le norme di flessibilità proprie del PAT stesso. Per questa prima fase di attuazione, in riferimento agli obiettivi specifici, ci si propone di verificare la compatibilità delle segnalazioni dei cittadini che esprimono un fabbisogno diretto anche in relazione alla attualità e all’“urgenza” delle richieste stesse.

In tali ambiti, di norma già classificati come ZTO A, B, e C1, Il PRG interviene prevalentemente mediante indicazioni puntuali (lotti liberi, progetti unitari ecc.), si procederà quindi alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni pregresse, anche in relazione al livello di infrastrutturazione consolidato e per il completamento, in particolare dei margini urbani.

² Estratto NT del PAT

ART. 32 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA

Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata ovvero le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o previsti.

Edificazione diffusa:

Una componente del sistema insediativo e del “presidio” del territorio è determinato dalla residenzialità sparsa e diffusa sul territorio, di derivazione agricola, e che ha ormai perso quasi del tutto il rapporto funzionale con la produzione primaria (almeno in termini di formazione del reddito dei nuclei insediati), ma che mantiene un positivo rapporto con l’ambiente e il paesaggio storicamente sedimentato. Per questi ambiti il PAT pone un obiettivo di “conservazione” e riproduzione dello specifico modello socio economico e territoriale³

Anche per questi ambiti si propone un percorso di rilettura determinato dal fabbisogno diretto espresso dalla popolazione, che coerentemente rappresenta l’unico sostanziale criterio di previsione e dimensionamento degli interventi compatibili. Anche in questo caso le previsioni saranno verificate anche in relazione alla attualità e all’“urgenza” delle richieste stesse, secondo il “metodo” del rilevamento, raccolta e verifica che caratterizza l’approccio del primo piano degli interventi, secondo i limiti, quantità ed indicazioni già disposte dal PAT.

In relazione alla puntualità degli interventi si propone di verificare un modello normativo prevalentemente connesso alla tipologia del “lotto Libero” con quantità e modalità predeterminate.

Va sottolineato che secondo la nuova legge 14/2017 l’edificazione diffusa già riconosciuta dal PRG vigente (zone C1-S) rientra nella definizione di “consolidato”, assimilabile quindi alle caratteristiche proprie di cui al paragrafo precedente.

³ Estratto NT del PAT:

ART. 42 EDIFICAZIONE DIFFUSA

Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua gli ambiti di aggregazione extraurbana di edificazione diffusa .

Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l’edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:

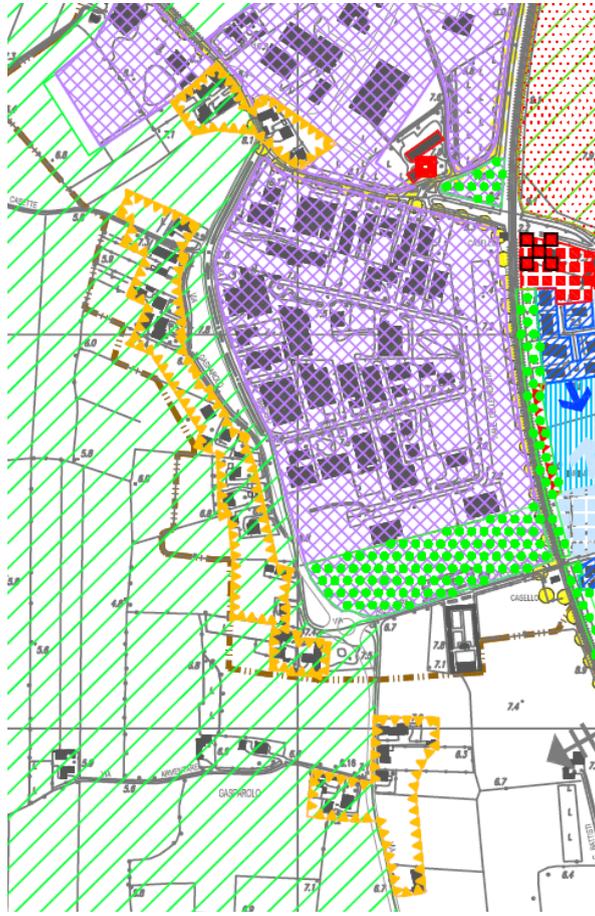
- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi culturali, ecc.) dell’aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all’attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

L’individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all’interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell’art. 17 della L.R. 11/04, al P.I..

estratto PAT



Edificazione diffusa



estratto "consolidato" LR 14/2017



AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZIALE

AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA . PRODUTTIVO



Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Con la ricognizione dei bisogni già richiamata, sono emerse alcune segnalazioni riguardo ad annessi rustici e altri fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo; ovvero non più collegati ad una attività produttiva primaria (agricola) vitale (azienda condotta a titolo principale). Per queste situazioni si opererà ad una specifica schedatura per codificare interventi di recupero riqualificazione anche mediante eventuale applicazione dell'istituto del credito edilizio. A tale scopo viene disposta l'opportunità e le modalità di segnalazione da parte dei diretti interessati mediante la disposizione di uno specifico modello di manifestazione di interesse, allegato.

Attività produttive insediate esternamente alle zone produttive (fuori zona)

Seppure la fattispecie delle modifiche alle previsioni del Piano regolatore in funzione di particolari e specifiche esigenze produttive o iniziative economiche sia prevista e normata dalla L.R. n. 55/2012, potranno essere verificate e valutate eventuali situazioni in cui attività già esistenti sul territorio e collocate in zona "impropria" richiedono interventi di adeguamento da normare mediante specifica schedatura nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Anche in questo caso viene disposta l'opportunità e le modalità di segnalazione da parte dei diretti interessati mediante la disposizione del modello di manifestazione di interesse, allegato.

Zone produttive

Il tema è governato principalmente dal PATI del Monselicense, in particolare per quanto riguarda i margini di espansione/integrazione degli insediamenti esistenti. All'interno di questi limiti dati, piuttosto restrittivi, si opererà per la qualificazione e valorizzazione degli insediamenti attuali sempre in relazione alle reali esigenze espresse dalla popolazione e degli attori economici interessati.

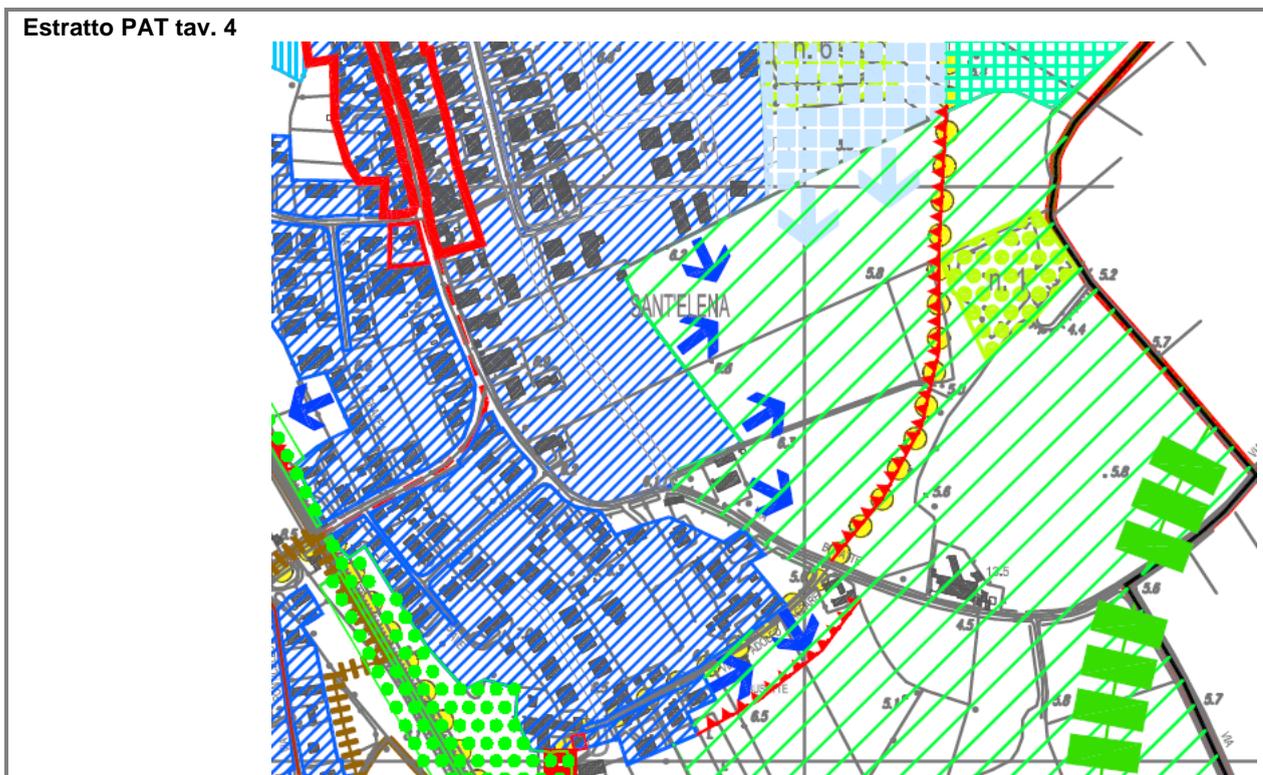
Ambiti di espansione residenziale

Sempre con lo stesso metodo di rapporto con le esigenze e segnalazioni rilevate, si potranno rivedere alcune delle previsioni di espansione del vigente PRG, in particolare per situazioni in cui le previsioni del PRG erano connesse a ipotesi attuative che oggi risultano di difficile realizzazione e per certi aspetti necessitano di un'accurata rinegoziazione, anche alla luce del dettato delle LR 14/2017 sul consumo del suolo.

Per la parte residenziale si rileva la necessità anche di ridiscutere le modalità di attuazione previste in ambiti che per il livello di frazionamento fondiario scontano inevitabili difficoltà di attuazione unitaria degli interventi, anche mediante adeguamento dei perimetri di zona secondo le indicazioni di compatibilità del PAT (ad esempio, località "Busatte")

Come richiamato in premessa andranno verificati alcuni modelli di riqualificazione introdotti con il PAT riguardo alle zone di riconversione al fine di omogeneizzare il tessuto residenziale centrale secondo funzioni integrate (es: zona ex fornace che, nata come zona produttiva, può recuperare e integrare funzioni urbane più articolate e compatibili con la limitrofa residenzialità).

Riguardo tali ambiti vanno richiamati ancora i criteri ed i limiti introdotti con la recente LR 14/2017 sul consumo del suolo



Commercio e grandi strutture di vendita

In relazione alla normativa riguardante la pianificazione comunale in merito alla localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 con il Piano degli Interventi, secondo quanto previsto all'art. 2 punto 3 lettera b del Regolamento si provvede a:

- cartografare la perimetrazione del centro storico, verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare la perimetrazione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, delle aree zonizzate all'interno di tale perimetro verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare e verificare le aree di degrado presenti sul territorio comunale valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare la perimetrazione delle aree di "polarità commerciale esistente" valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq, lo stato di attuazione e le disposizioni normative correlate
- Adeguare il Piano degli Intervento alla disciplina di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004

Accordi pubblico – privato e perequazione

Altro aspetto è il recepimento attuativo degli eventuali accordi pubblico-privato previsti dalla normativa vigente, coerentemente alle nuove strutture normative previste in particolare ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Va segnalato che anche per contenute dimensioni unitarie di intervento (lotti liberi, completamenti ecc.) saranno introdotti meccanismi perequativi/compensativi, volti al consolidamento e al ristoro delle infrastrutture urbanistiche necessarie, ampiamente compatibili con le dimensioni del “vantaggio economico” derivante per le ditte interessate, secondo semplici procedure standardizzate e verificabili (rapporto standard/volume), previo forme di accordo.

Va infatti richiamato il disposto dell'articolo 16.4 ter del D.P.R. 380/2001 e s.mm.ii. riguardo al “contributo straordinario” (anche “perequazione”) che recita:

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

....

d-ter) alla valutazione del **maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in **misura non inferiore al 50 per cento** tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

Si pone il tema di una realistica e pragmatica definizione del plus valore generato dalle nuove previsioni, ma anche quello del beneficio pubblico di carattere più propriamente perequativo

Saranno quindi stabiliti, mediante una apposita Deliberazione i termini per la definizione anche quantitativa dei carichi perequativi derivanti, anche al fine di permettere una preliminare valutazione degli interventi da parte dei soggetti proponenti e coinvolti.

Per quanto riguarda previsioni puntuali (lotti liberi negli ambiti del “consolidato”, nuove schedature per annessi rustici o attività produttive), in relazione alla dimensione di “completamento” afferente al tema, o sarà valutata l'opportunità di “integrazione standard” secondo un modello omogeneo e coerente, indicando un valore unitario a mq di opere di urbanizzazione accessorie all'intervento, o la loro eventuale monetizzazione a favore del programma triennale delle opere pubbliche.

Apparato normativo

Anche la struttura normativa (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione) del PRG vigente risente del tempo intercorso dalla loro redazione a oggi, anche se i testi sono stati più volte integrati ed adeguati nel tempo, con particolare riguardo al T.U. per l'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT e alle più recenti procedure e modalità derivanti dall'applicazione del "piano casa" e dai relativi sviluppi normativi. Particolare attenzione sarà posta anche all'allineamento delle norme vigenti.

Secondo i principi di necessaria flessibilità e snellezza, il primo Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, ritenute rilevanti dai tecnici incaricati o che conseguiranno alle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatori.

elaborati del Piano

Come previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. 11/2004 il Piano è composta dai seguenti elaborati:

- a) una relazione programmatica;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) regolamento edilizio
- e) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- f) il registro dei crediti edilizi;
- g) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di Piano
- h) Valutazione di Compatibilità Idraulica

PROPOSTA
N°

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L' INSERIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il/la sottoscritto/a

nato a il residente

a in via

recapiti: telefono e-mail, in qualità di:

proprietario, comproprietario ¹, degli immobili di seguito descritti

in nome e per conto di altri comproprietari/aventi titolo che sottoscrivono:

2.

3.

4.

5.

.....² della società/ente/associazione.....

Con sede legale a; indirizzo

.....

- 1. Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia del Centro Storico
- 2. Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produitive
- 3. Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produitive
- 4. Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree esterne al centro urbano di edificazione diffusa
- 5. modifica indicazioni puntuali del PRG
- 6. Interventi su annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
(con compilazione della scheda scaricabile dal sito internet del comune)
- 7. Interventi su edifici produttivi in zona impropria
- 8. schedatura del fabbricato quale opera incongrua
- 9. Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale (edifici con grado di protezione e/o vincoli);
- 10. Proposta di Accordo ex art.6 LR 11/2004
- 11. Riscontro errori grafici
- 12. Ripristino a zona agricola
- 13. Considerazioni di carattere generale
- 14. Altro (specificare)

² Carica ricoperta all'interno della società/ente/associazione

1. L'area/gli immobili oggetto della presente richiesta è/sono è ubicata/i in via/piazza n. ed è/sono censita/i in Catasto al Foglio Mapale
2. Il PRG classifica l'area suddetta/i come ZTO (zona territoriale omogenea)
3. estremi ultima pratica edilizia :

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

Esistente (dati stereometrici stato attuale):

1. Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. Destinazione d'uso.
.....
3. Volume esistente:
.....
4. Altri dati:
.....
.....

richiesta di modifica (dati stereometrici conseguenti modifica) :

1. Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. Destinazione d'uso.
.....
3. Volume:
.....
4. Altri dati:
.....
.....
5. Descrizione sintetica della proposta
.....
.....
.....
.....
.....

Allegati:

- Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica
- Documentazione fotografica
- Cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
.....
.....

IN CASO DI PROPOSTA DI ACCORDO NEGOZIALE EX ART.6 LR 11/2004:

- Proposta di scheda normativa comprendente:
 - la cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumentourbanistico generale
 - l'indicazione dei parametri dimensionali, delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune e/o indicazione delle eventuali opere pubbliche previste in realizzazione da cederesuccessivamente al Comune;

- Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento contenente:
 - le valutazioni di massima relative alla compatibilità ambientale degli interventi;
 - le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per la realizzazione degli stessi a partire dalla data di perfezionamento dell'accordo;
 - la valutazione di massima delle convenienze del programma di intervento proposto, comprendente a determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
 - l'indicazione dell'arco temporale di perfezionamento dell'accordo a partire dalla data di approvazione del piano degli interventi

-
-
-

Sant'Elena li

Richiedente 2.

3 4

5 6

7 8

Il richiedente riconosce che le previsioni urbanistiche conseguenti alle richieste relative all'incremento di superficie edificabile e/o di capacità edificatoria saranno soggette all'istituto della perequazione di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004, i cui criteri e modalità di attuazione saranno definiti dal PI sulla base dell'incremento di valore dei terreni oggetto di intervento

NOTE

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.Lgs 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli Interventi e degli adempimenti connessi.

Documentazione per la segnalazione di fabbricato agricolo non più funzionale alla conduzione del fondo:

- domanda in carta semplice, a nome di tutti i proprietari, con breve descrizione degli interventi di recupero richiesti;
- estratto catastale (NCT) aggiornato
- relazione agronomica indicante (a firma di tecnico abilitato):

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE *	A TITOLO PRINCIPALE	
	A TITOLO NON PRINCIPALE	
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	
	ASSENTE	
GODIMENTO *	PROPRIETA'	
	AFFITTO	
	ALTRO	
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE	
	SUPERFICIE COLTIVATA (S.A.U)	
COLTURE**	SEMINATIVO	
	FRUTTETO - VIGNETO	
	ORTICOLE	
	ALTRO	
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE	
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE	
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI	
NOTE:		
*: INCIDERE LA VOCE INTERESSATA		
** : INDICARE LA SUPERFICIE IN MQ		

- Descrizione dei manufatti oggetto della richiesta contenete:

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	
SUPERFICIE UTILE	MQ	
VOLUME	MC	
PIANI	N°	
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI		
MURATURA		
SOLAI		
COPERTURA		
SERRAMENTI		
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA		
NOTE:		

***: INDICARE SE:
BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO