

COMUNE DI BOVOLENTA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO del PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI proposto dal Sindaco 27.07.2011

in conformità all' art.18, comma 1 , L.r. 11/2004

Premessa

Questa che stasera si porta all' attenzione dei consiglieri comunali di Bovolenta, è la proposta che, come Sindaco, son tenuto a rendere nota ai fini dell'iter previsto, con la nuova legge n. 11 del 2004, per l' organizzazione urbanistica del nostro territorio comunale.

La legge urbanistica regionale ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art.3, comma 4) :

il **P.A.T** - .Piano di Assetto del Territorio e il **P.I.** – Piano degli Interventi.

Come precisato all' art.12 della citata legge , mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio , studiato e redatto a livello superiore con i P.A.T.I. , interessante un insieme di comuni limitrofi aventi quindi medesime tematiche da affrontare, **il Piano degli interventi** “è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la

realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi, le infrastrutture per la mobilità e quanto altro si ritenesse opportuno o necessario per lo sviluppo del territorio comunale stesso”

L'Amministrazione Comunale di Bovolenta ha avviato nel 2005, prima con l'incarico dato a tecnici di fiducia, integrandoli con altri aventi specifiche competenze – agronomiche o altro – attraverso la costituzione dell' Ufficio di Piano, arrivando alla predisposizione del P.A.T., strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 16.04.2009 ed approvato in sede di Conferenza di Servizi Decisoria in data 11.07.2011.

Con l' approvazione del P.A.T. il PRG (*Piano Regolatore Generale*) vigente “... per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi” ai sensi dell' art. 48 della L.r. 11/2004.

L'Amministrazione Comunale intende iniziare, quindi, con l' atto formale che andiamo a valutare stasera, l' adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (PRG) alle nuove regole della L.R.11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato, e ciò attraverso la formazione del **primo Piano degli Interventi**.

Faccio presente che i contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all' art.17 della più volte citata L.r. 11/2004 , mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali. Per quanto riguarda invece l' iter di approvazione, questo è fissato dall'art. 18 della stessa legge e prevede, come primo atto, la presentazione (quella di oggi) da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

Il Piano degli Interventi sarà successivamente (non mi è possibile nella presente occasione fissare la data esatta al giorno, ma assicuro che gran parte del lavoro di analisi e ricerca è già stato fatto e che per la parte rimanente, sicuramente la più complessa, gli incaricati, con l'assistenza e l'aiuto dei tecnici comunali, stanno già lavorando con il loro massimo impegno), adottato in Consiglio Comunale e dopo la pubblicazione (30gg+30gg per le osservazioni) il Consiglio Comunale provvederà a contro-dedurre alle osservazioni pervenute e

ad approvare definitivamente il P.I. (*Piano Interventi*)

Il presente documento detto “del Sindaco” **evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.**

La limitatezza di esperienze consolidate in ambito regionale al riguardo del Piano degli Interventi consiglia di muoversi con la necessaria prudenza e all'interno delle normative nazionali e regionali vigenti. Prudenza ed attenzione che questa Amministrazione intende osservare.

1. I contenuti specifici del primo P.I. di Bovolenta

Il primo adeguamento del PRG/P.I. vigente ai contenuti del PAT comprenderà la ricognizione di previsioni e di indicazioni che sono state oggetto nel tempo di provvedimenti non esauriti, se non neppure iniziati, confermati nell' ambito del PAT come ambiti preferenziali di sviluppo insediativo (mi riferisco alle zone di espansione residenziale e produttiva previste nel PRG e non ancora attuate); si tratta, pertanto, di un provvedimento doveroso volto alla valutazione delle reali esigenze del territorio di Bovolenta, considerata anche la breve validità temporale delle previsioni contemplate nel P.I. di 5 anni. In quest'ottica si cercherà di dare priorità a quegli interventi che, attraverso forme di urbanistica concertata/negoziata, consentiranno il perseguimento di obiettivi di particolare rilevanza pubblica così come saranno individuati nel presente documento e correlati con altri strumenti di programmazione quali ad esempio il Programma triennale delle opere pubbliche. Inoltre particolare attenzione sarà posta al tema del rischio idraulico, per quanto di competenza, affiancando il Piano degli Interventi, corredato di una specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica per le nuove aree di espansione, con il **Piano delle Acque**.

Nello specifico il primo P.I. avrà i **seguenti contenuti**:

a) Adeguamento del PRG / PI alle numerose varianti urbanistiche adottate/approvate nel corso degli anni precedenti, apportando opportune correzioni nel dimensionamento. Saranno invece pienamente recepite quelle previsioni che contemplano aree da destinare a servizi quale la recente individuazione di un possibile insediamento di una struttura del tipo RSA, di interesse sovracomunale, per un centinaio di anziani.

b) Recepimento ed approfondimento degli eventuali accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 LR11/'04 e dell'art.11 della L.241/90 (e accordi di Programma art. 7 L.R. 11/2004); valutare con attenzione qualsiasi proposta avanzata dagli operatori privati diretta ad interventi significativi nel territorio comunale che potranno anche essere oggetto di forme di concertazione pubblico/privata con il fine di perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico quali ad esempio i seguenti:

1. Recupero Ex Cinema Eden;
2. Riqualficazione Piazza Matteotti;
3. Realizzazione svincolo/rotatoria all'innesto tra bretella sud e via Madonna;
4. Pista ciclabile in Via San Gabriele;
5. attuazione indicazioni del P.A.T. per la riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione con la rete di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, soprattutto in ambito urbano.

c) Parziale revisione e aggiornamento dell' apparato normativo: in particolare si ritiene necessario procedere all'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione in conformità alle Direttive degli art. 8.2.4, 8.2.7 e 8.2.8 del PAT, al fine di consentire una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona;

d) porre particolare attenzione nella valutazione di specifiche strutture esistenti che il P.A.T- riconosce come "corpi estranei e/o incongrui" nella realtà edilizia comunale e che inserisce tra quelli di "riconversione e riqualficazione": mi riferisco in particolare all'area della Medica Padana, al Consorzio Agrario e alla Zona occupata dalla Ditta Berto in via Mazzini.

e) valutazione sulle realtà attuative di aree che, previste con e per uno specifico indirizzo urbanistico del tipo misto residenziale-produttivo, non hanno trovato risposta nel mercato attuale, risposta che l'attuale difficile situazione economica generale non porta a soluzioni più rosea dell'attuale, con valutazione di possibili interventi per il cambio di destinazione d'uso anche solo parziale, alla quale faccia da corrispettivo il perseguimento di obiettivi di interesse generale.

f) porre particolare attenzione alla individuazione di quelli che nel PAT sono definiti "ambiti di edificazione diffusa" ovvero "nuclei residenziali in ambito agricolo" con l'obiettivo rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale; nella stessa ottica saranno individuati gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di un loro recupero a residenziale;

g) ricorrere per aree e strutture, già esistenti anche in ambiti "consolidati", alla possibilità o opportunità della perequazione e/o del credito edilizio, quando qualche intervento - previsto o possibile - garantisca, e senza onere per la collettività, un sicuro miglioramento nell'habitat;

h) prevedere, per le aree che il P.A.T. indica come "contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi - 8.2,13 -" il più corretto dimensionamento di quanto previsto e possibile, nonché predisporre una corretta normativa che abbia e possa garantire un sicuro riscontro per l'Ente Pubblico. In particolare per quest'area si prevede la possibilità di insediare una media struttura di vendita del tipo "supermercato" che risponda alle esigenze degli abitanti nonché il reperimento di aree a servizi e/o dotazioni infrastrutturali ricorrendo a strumenti di tipo perequativo;

i) privilegiare per l'attuazione delle nuove aree di espansione, quando ne sussistono le condizioni, il ricorso allo strumento della perequazione urbanistica (art. 35 L.R. 11/2004);

l) valutare la proposta avanzata da privati relativa ad un'area per avio-superficie per la cui attuazione si rinvierà alla predisposizione di un Accordo di Programma ai sensi art. 7 L.R. 11/2004;

m) introdurre meccanismi di “premiabilità” edificatoria per quegli interventi che garantiscono condizioni elevate di qualità architettonica e prestazionale (contenimento consumi energetici) nella nuova edificazione;

n) predisposizione di un apposito bando/avviso pubblico finalizzato alla ricognizione delle proposte dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi.

2. I contenuti generali del P.I. in relazione alla vigente legislazione.

Il Piano degli Interventi, inteso come l'adeguamento integrale del PRG vigente al Piano di Assetto del Territorio, comporta le seguenti operazioni:

1 - aggiornamento quadro conoscitivo: comprende la verifica e l'aggiornamento dei dati utilizzati per le analisi del P.A.T. (es. popolazione, dati Arpav, dati indagini locali, nuova zonizzazione, nuovi pua...) da confermarsi (o meno) in sede di P.I.

2 - prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale: elaborato integrativo dell'apparato normativo.

3 - zonizzazione di piano, norme e regolamento edilizio aggiornato: è l'insieme degli elaborati del P.I. (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione e *normativa*) che riprende il precedente PRG, con: individuazione delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO); definizione indici edilizi e destinazioni d'uso; definizione modalità di attuazione (PUA-*piani urbanistici attuativi*, interventi diretti); definizione modalità di intervento sull'esistente (gradi di tutela...); individuazione delle opere e servizi pubblici; normativa sui centri storici; normativa sulle attività produttive fuori zona; normativa sulle fasce rispetto; normativa sulle zone agricole.

4 - banca dati aggiornata: tutto il P.I. sarà costruito in formato digitale in coerenza con il QC (*Quadro Conoscitivo*) del P.A.T. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.

5 - relazione di monitoraggio VAS (*Valutazione Ambientale Strategica*): anche se non obbligatorio per legge appare utile accompagnare anche il P.I. da una valutazione di monitoraggio in linea con le indicazioni del Rapporto Ambientale

e delle eventuali prescrizioni della Commissione Regionale VAS.

6 - avviso o bando per l' attuazione delle aree di espansione sulla base delle priorità indicate dall' Amministrazione: è lo strumento che può essere utilizzato per selezionare le aree sulle quali avviare le trasformazioni e strategie indicate nel P.A.T. secondo l'ordine di priorità stabilito dall' Amministrazione attuando così un percorso trasparente di concertazione.

7 - sottoscrizione accordo (art.6 e art.17 comma4 della Legge 11/2004) per l'attuazione di alcuni interventi del P.I. (es .concertazione, atti d'obbligo , accordi pubblico/privato): sulla scorta dell' esperienza ormai maturata sul tema, è opportuna la sottoscrizione di specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza. Per gli interventi minori si valuterà caso per caso come il criterio perequativo stabilito dal P.A.T. sia concretamente attuabile.

8 - registro crediti edilizi: stabilito già dalla L.r.11/2004 è il riferimento per il controllo della “creazione” e “atterraggio” dei crediti edilizi. Essendo note le criticità dello strumento (di tipo fiscale e tecnico/giuridico) e in attesa dell' atto di indirizzo regionale sull'argomento si propone in questa prima fase di non attivare il credito in assenza di accordo preventivo tra tutte le parti interessate.

9 - registro dei rapporti con il P.A.T.: è lo strumento da utilizzarsi da parte degli uffici comunali per il riscontro della coerenza del P.I. con il P.A.T. (in particolare per la verifica Sau e dimensionamento).

3. Gli obiettivi generali del PAT di Bovolenta da attuare con il PI

In coerenza con degli obiettivi indicati dal P.A.T le azioni e gli interventi del PI dovranno perseguire le seguenti strategie e priorità:

- a) Consolidamento del rango territoriale con il potenziamento delle funzioni (scolastico, sportivo, culturale, sanitario, amministrativo ecc.) e sviluppo delle eccellenze produttive e di ricerca;
- b) Limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo

l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento attività non più compatibili con la residenza;

c) Soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati;

d) Riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, soprattutto in ambito urbano;

e) Incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (bio-architettura).

f) Utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l'acqua, le fonti energetiche.

Gli obiettivi sopraenunciati, saranno perseguiti in conformità ai seguenti principi:

a) sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

b) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante: coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociale delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

c) concertazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti: dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi; dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri

relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari; dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e) compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

f) qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

Programma triennale delle opere pubbliche: Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T. e attuati nel P.I.

Monitoraggio della V.A.S.e sostenibilità ambientale: In attuazione delle NTA (*Norme Tecniche di Attuazione*) del P.A.T. (Verifica di sostenibilità e monitoraggio) l'attuazione del Piano dovrà essere monitorata insieme allo stato dell'ambiente. Si rimanda all'elenco contenuto nel rapporto ambientale e nelle NTA del P.A.T. per la selezione degli indicatori da utilizzare nel primo report che dovrà essere approvato contestualmente al secondo Piano degli Interventi per il completo adeguamento del PRG / PI al PAT.

Il Sindaco

Vittorio Meneghello