



Comune di
Arcole

Provincia di
Verona

PI

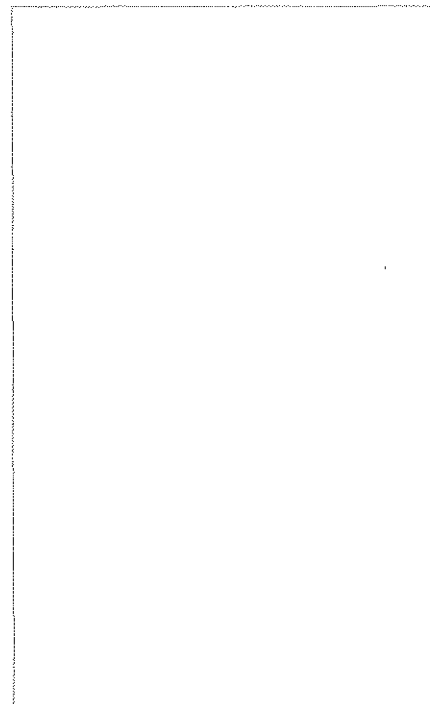
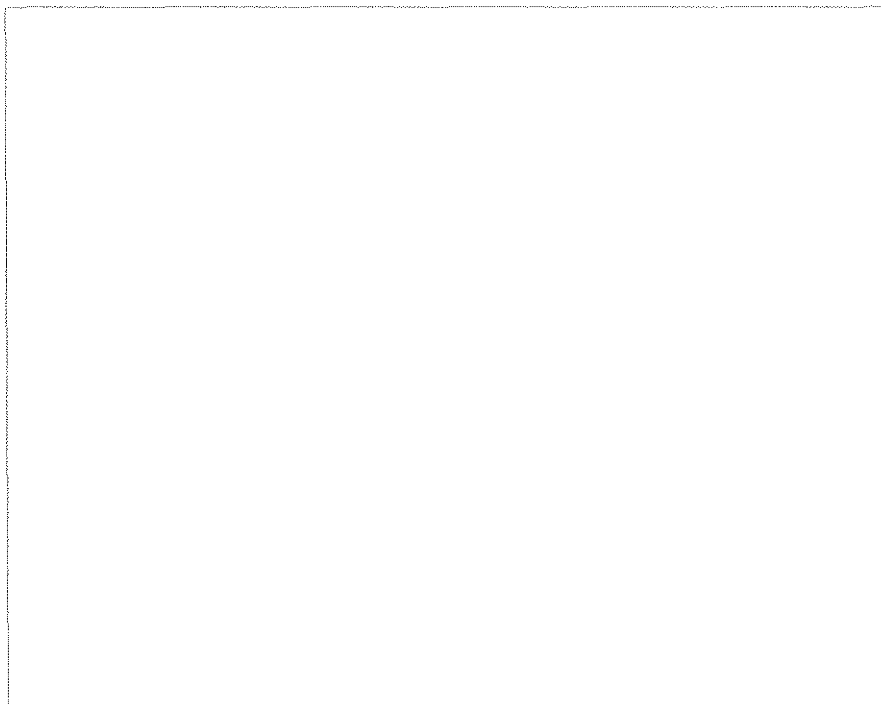
Elaborato



Documento del Sindaco

Art. 18 L.r. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di Arcole

Sindaco On. Giovanna Negro

IL SINDACO

Giovanna Negro



Novembre 2011

1. PREMESSA	3
1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale.....	4
1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi.....	4
1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.	4
1.4 I dati del dimensionamento.....	5
1.5 La SAU	5
2. LE PRIORITA' OPERATIVE.....	6
2.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva).....	6
2.2. Ambiti di edificazione diffusa	7
2.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva	7
2.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione.....	7
2.5. Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso.....	8
2.6. Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale...	9
2.7. Piste/Percorsi ciclabili	9
2.8. Centri storici e corti rurali	10
2.9. Attività produttive in zona impropria	10
2.10. Allevamenti	11
2.11. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	11
2.12. Le norme di tutela e la vincolistica.....	12
3 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	12

1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R.V. n° 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il PAT - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. - Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) *"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 e le infrastrutture per la mobilità"*.

Il PAT del comune di Arcole è stato adottato con DCC del 14/01/2011 e approvato con delibera di giunta regionale N.1402 del 06/09/2011 (B.U.R. N°71 del 20/09/2011).

Il Piano degli Interventi definirà le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT.

Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal PAT.

Il primo Piano degli Interventi, in coerenza con le reali necessità degli abitanti, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche del PAT, ma dovrà fornire comunque una definizione degli interventi più urgenti, definendo allo stesso tempo criteri condivisi che permettano all'Amministrazione e agli uffici preposti di gestire man mano che se ne presenta la necessità, le richieste di flessibilità operativa degli strumenti urbanistici.

Il primo Piano degli Interventi prevede di dare risposte legate a:

- Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari.
- Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari.
- Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, nella certificazione della non funzionalità del fabbricato definendo criteri di intervento che possano essere utilizzati dall'Amministrazione in modo flessibile.
- Attività produttive Fuori Zona, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari.
- Ambiti di trasformazione per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Ambiti dell'edificazione diffusa e dell'edificazione consolidata.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

L'entrata in vigore del PAT, comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT stesso.

- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture ed aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

La Legge urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".*

1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

- 1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- 2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con*

altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

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

1.4 I dati del dimensionamento

L'articolo 13.1.k della L.R. 11/2004, prescrive che il PAT determini "per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."

Il carico aggiuntivo residenziale è stato determinato in 420.105 mc (comprese le attività compatibili con la residenza), suddiviso nei diversi ATO, per un totale di 753 nuove famiglie.

Il PAT prevede nello specifico:

- per la **residenza** una volumetria di **mc 381.914**
- per le **attività compatibili con la residenza**, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, le attività ricettive, o a queste assimilabili, una volumetria di **mc 38.914**;
- per le attività compatibili con la residenza (direzionale/commerciale/turistico) una superficie di zona di mq **12.730**, per un tot. di mc. **38.191, concentrati negli ATO n° 4 – Capoluogo e nell'ATO n° 5** - Misto a dominante residenziale – Gazzolo/Volpino
- per le **attività di industria artigianato**, una superficie di zona di **mq 96.985**, concentrati negli ATO n° 5 e n° 6.

1.5 La SAU

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU)

e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio =

(S.A.U. massima) x 1,30% = 18,930 Km² x 1,30% = **193.971 mq.**

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo a **213.368 mq.**

2. LE PRIORITA' OPERATIVE

Il primo PI di Arcole avvia il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici in adeguamento alla LRV N° 11/04, ma per poter garantire la continuità gestionale, per quanto compatibile con il PAT, aggiorna la normativa del PRG, occupandosi in modo prioritario di:

- 1) recepire i vincoli e le prescrizioni del PAT;
- 2) effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI, con particolare approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;
- 3) compilare e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
- 4) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria;
- 5) Individuare le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini;
- 6) Individuare ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.

2.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Identificazione:

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto, una volta operativo il Piano degli Interventi.

Compiti del PI da NT PATI:

Il PI, oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto, di precisare le funzioni compatibili.

Scelte operative:

Dovrà essere definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG. L'operazione verrà effettuata in tutto il territorio comunale, coerentemente a quanti disposto dal PAT e indipendentemente dalle specifiche richieste.

2.2. Ambiti di edificazione diffusa

Identificazione:

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto con limitazioni dimensionali.

Compiti del PI da NT PAT:

Il PAT ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di precisare i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, e disciplinando gli interventi ammissibili.

Scelte operative:

Il PI conferma le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari.

2.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Identificazione:

Il PAT ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive.

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Possibilità operative:

- 1) Prima del PI: Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001
- 2) Con il PI:
 - approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04
 - interventi pubblici e combinati pubblico/privato.

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI dovrà individuare le nuove carature urbanistiche sulla base di un dimensionamento che tenga conto della iniziative in corso, della congiuntura economica, della domanda insediativa emergente, della quantità di credito edilizio (residenziale e produttivo) disponibile.

Scelte operative:

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere nel PI le sole nuove aree di trasformazione legate a proposte operative da parte dei privati, sulla base dell'art. 6 della LRV n° 11/04.

Rimangono fatte salve le possibilità operative legate a progetti di edilizia sovvenzionata e/o agevolata-sociale.

2.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Identificazione:

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto

interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Possibilità operative:

- 3) Prima del PI: Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001
- 4) Con il PI:
 - approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04
 - interventi pubblici e combinati pubblico/privato.

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI:

- precisa, coerentemente con le indicazioni del PAT, l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel primo PI l'attivazione degli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6 LRV n° 11/2004.

2.5. Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Identificazione:

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, per quello che riguarda specifiche destinazioni d'uso delle aree.

Possibilità operative:

- 1) Prima del PI:

In tali aree, in assenza di P.U.A., sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
- 2) Con il PI:
 - approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04. Il PI sulla base delle funzioni previste dal PAT, subordinerà gli interventi all'approvazione di un P.U.A. unitario e/o per stralci funzionali omogenei – funzionali che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.
 - interventi pubblici e combinati pubblico/privato.

Compiti del PI da NT PAT:

Spetta al PI, individuare le priorità e criteri di intervento, l'estensione delle zone interessate, i parametri di edificazione, gli strumenti attuativi, modalità di trasformazione degli ambiti di espansione, disciplinando le destinazioni d'uso ammesse.

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i relativi parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel primo PI esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal PAT, preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.

2.6. Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale

Identificazione:

I servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.) a servizio del territorio comunale, la cui influenza può estendersi anche oltre i confini comunali.

Per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale il PAT ha individuato l'area di pertinenza della stazione elettrica della Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale - Terna s.p.a. - per smistamento e trasformazione energia con livelli di tensione 132 kV, 220 kV e 380 kV.

In tale area ogni intervento di potenziamento della stazione elettrica è subordinato ad accordo di programma in riferimento all'art. 7 della L.R. 11/2004 per misure compensative a ristorazione del territorio.

Compiti del PI:

definisce la riorganizzazione del sistema dei servizi, anche per singoli ATO, precisando la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;

- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- prevede, per le attrezzature esistenti e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:

- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Scelte operative:

Il PI conferma gli ambiti previsti dal PAT e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico, sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

2.7. Piste/Percorsi ciclabili

Al fine del completamento e potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio, il PAT ha individuato i principali percorsi ciclabili esistenti e in previsione:

A) pista intercomunale dei tre castelli "Montagnana-Soave-Cittadella" lungo il corso dell'Alpone;

B) pista intercomunale Arcole-Zimella.

La rete ciclopedonale in previsione dovrà integrare i percorsi ciclabili già esistenti oltre che la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale.

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal PI facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il PI favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi.

Scelte operative:

Il PI conferma la rete individuata dal PAT e prevede modalità di attuazione della rete di progetto, aggiornando eventuali ulteriori tratti di piste ciclopedonali di concreta realizzazione.

2.8. Centri storici e corti rurali

Identificazione:

Il PAT individua:

- Centri storici.
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

Possibilità operative:

1) Prima del PI:

sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG.

2) Con il PI:

sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.

Per gli edifici non schedati dal PRG il PI provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal PAT.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

Si rimanda a una seconda fase operativa la rischedatura completa degli edifici.

2.9. Attività produttive in zona impropria

Il PAT ha demandato al PI la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

a) il PI individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;

b) rispetto a tale valutazione il PI stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;

c) per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;

d) per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti nelle Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001.

Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

2.10. Allevamenti

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi. Il PI, sulla base della verifica degli allevamenti più a ridosso dell'abitato, dovrà definire cartograficamente i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della normativa vigente.

Si incentiverà comunque la possibilità di perequazioni degli allevamenti sulla base di disposizioni pianificate dall'Amministrazione.

2.11. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso

esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente. Si ritiene utile definire una normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.

2.12. Le norme di tutela e la vincolistica

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PI dovrà approfondire la disciplina relativa agli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

Vincoli paesaggistici

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici, adeguandoli allo stato di fatto. Il PI deve individuare, su idonea cartografia gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42/2004. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42/2004.

Il PI contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata.

Altri vincoli

Il PI recepisce e aggiorna il seguente quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto: stradali, cimiteriali, tecnologiche, le zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, agricola, storico-monumentale

Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alle invarianti, valorizzando l'ambiente e il territorio anche attraverso interventi finalizzati a sviluppare la vocazione turistico-didattica del paese, legando lo sviluppo all'approfondimento delle tradizioni locali e delle caratteristiche storiche del territorio.

3 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

Arcole, 1 Novembre 2011

F.to Il Sindaco
On. Giovanna Negro