



PI 2016  COMUNE DI CASALSERUGO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 6 "Riqualificazione aree centrali Casalseserugo"
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Relazione illustrativa



ADOZIONE

D.C.C. n. __ del __ / __ / __

APPROVAZIONE

D.C.C. n. __ del __ / __ / __

Il Sindaco

Dott.ssa Elisa VENTURINI

L'Assessore all'Urbanistica

Architetto Matteo CECCHINATO

Il Segretario Comunale

dott. Fabrizio BALDO

Il Responsabile Settore Urbanistica

Architetto Tiziana FORNASIERO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Tiziana FORNASIERO

Contributi specialistici

Urbanista Laura GATTO

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Chiara LUCIANI

Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1. Introduzione.....	2
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	2
2. Strumenti di Pianificazione Sovraordinata	6
2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento	6
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	7
3. Il Documento del Sindaco	9
4. Gli Obiettivi della Variante.....	12
4.1 Gli Accordi tra Pubblico e Privato	13
4.2 I riferimenti perequativi.....	14
4.3 L'interesse pubblico	15
5. Il processo di costruzione della Variante.....	19
6. IL Dimensionamento	25
7. IL Monitoraggio: la Superficie Agricola Trasformabile.....	26

1. INTRODUZIONE

1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (I.E.D) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a) rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- b) si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- d) si attua per mezzo di:
 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Nello schema che segue sono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)	PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regola la trasformabilità della zona agricola (quantità)	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Priuea)	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Comune di Casalsèrugo è dotato di:

- PAT approvato in Conferenza di Servizi del 20.06.2011 e ratificato con Delibera della Giunta Provinciale n. 314 del 15.12.2011. E' stato pubblicato sul BUR n. 2 del 06.01.2012 ed è efficace quindi dal 21.01.2012. (15 giorni dopo la pubblicazione);
- PI n. 1 approvato con D.C.C. n. 17 del 27.06.2012
- PI n. 2 adottato con D.C.C. n. 7 del 10.04.2013
- PI N. 3 adottato con D.C.C. n. 52 del 20 dicembre 2013
- PI N. 4 approvato con D.C.C. n. 3 del 02 ottobre 2015
- PI N. 5 adottato con D.C.C. n. 16 del 13 maggio 2016

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO del SINDACO	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e contro dedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE NELL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

Il PI ha una valenza quinquennale; è detto, infatti, anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre

nella visione generale del PAT. In quest'ottica, **le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI**, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso diversi Piani degli Interventi.

Con l'approvazione del PAT il PRG vigente è diventato primo Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (PAT). Nella fase di attuazione e implementazione delle previsioni strutturali contenute nel PAT il Comune di Casalsèrugo ha modificato il Piano degli Interventi (quale risultante del previgente PRG per le parti compatibili con il PAT ai sensi dei commi 5, 5bis, 5ter, 5quater dell'articolo 48 della LR 11/204) due volte attraverso la **Variante n. 1** che ha trattato i temi:

- della zona agricola;
- dei fabbricati rurali dismessi o non più funzionali;
- dei fabbricati del centro storico e dei beni architettonico-ambientali presenti sull'intero territorio comunale;
- della revisione delle aree di trasformazione esistenti;
- del piano del verde;
- dell'apparato normativo (Norme Tecniche Operative e Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale).

con la **Variante n. 2** prevedendo modifiche puntuali riguardanti:

- il cambio della destinazione d'uso di fabbricati rurali non più funzionale alla conduzione del fondo;
- l' ampliamento di attività produttive;
- l'inserimento di una nuova zona residenziale in ambito consolidato (vedi ZTO C1s);
- l'inserimento di un nuovo lotto nei Nuclei Residenziali in ambito agricolo (vedi ZTO E3);
- la revisione dei gradi di protezione per gli edifici classificati come "Beni architettonici Storico-Ambientali";
- lo stralcio delle previsioni di PUA e lotti nei Nuclei Residenziali in ambito agricolo;

con la **Variante n. 3** introducendo le seguenti modifiche:

- l'implementazione dei criteri e delle modalità di applicazione della perequazione urbanistica, infatti la Variante n. 3 estende il campo di applicazione dei "criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica" dall'ambito residenziale a quello delle attività economiche e delle aree produttive;
- la revisione del dimensionamento;
- l'attuazione del Piano attraverso la concertazione con i privati, infatti il Consiglio Comunale ha positivamente deliberato una proposta proveniente dal privato riguardante la trasformazione a fini residenziali e commerciali di un ambito territoriale posto nella parte nord del territorio comunale già indicato nel PAT quale ambito preferenziale di trasformazione. Previsione accompagnata da un adeguato corredo di opere di urbanizzazione e perequative finalizzate alla razionalizzazione della viabilità, alla mobilità e alla sicurezza delle persone.

con la **Variante n. 4** apportando le seguenti modifiche:

- la regolamentazione dell'istituto del credito edilizio (art. 3 della LR 11/2004) con specifico riferimento agli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e architettonica;
- la revisione di una scheda degli interventi puntuali sui beni architettonici storico ambientali;
- la revisione della disciplina sulle attività produttive in zona impropria, di alcune schede e della relativa norma attuativa generale (art. 24 NTO);
- la revisione e l'integrazione puntuale di alcuni interventi residenziali negli ambiti agricoli di edificazione diffusa;
- il recepimento della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10.04.2013, giusto Decreto del Sindaco n. 1/2015;
- l'integrazione della disciplina sulle fasce di rispetto degli oleodotti (NTO);

con la **Variante n. 5** "Zone residenziali convenzionate" sono stati previsti:

- l'inserimento di due nuovi ambiti destinati alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata;
- la revisione e l'integrazione puntuale delle previsioni relative ad alcuni interventi residenziali collocati negli ambiti agricoli di edificazione diffusa.

I nuovi ambiti di proprietà comunale vocati prevalentemente alla residenza convenzionata sono ubicati:

- in Via Colombo, nel capoluogo, ove sono riconosciuti due comparti edificatori inclusi nella zona territoriale omogenea C1s3 di cui è previsto l'ampliamento e la trasformazione in zona territoriale omogenea C2/15 di espansione. L'attuazione degli interventi all'interno della zona è subordinata al perfezionamento della permuta delle aree localizzate in Via Veneto (ceduta al Comune) e Via Colombo (ceduta alla parte privata) e dei relativi trasferimenti volumetrici oggetto di Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 6 giugno 2015 e di perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate.
- in Via Lorenzo Perosi, nella Frazione di Ronchi, nell'area di proprietà comunale Fa retrostante la scuola elementare che verrà trasformata in zona C1s/13.

2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di **aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento**, come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che si concluderà con la sua approvazione.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 è stata attribuita, mediante apposita variante, la **valenza paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", procedendo pertanto al rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e confermando la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. La variante è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

PTRC e Piano Paesaggistico, inteso quale attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC stesso, costituiscono dunque un atto unico, nella consapevolezza che l'integrazione della pianificazione paesaggistica nel più ampio processo conoscitivo e decisionale proprio del piano territoriale permette una definizione unitaria delle politiche, sia di tutela che di sviluppo, per il governo del territorio, a garanzia dell'effettiva possibilità di attivare processi coerenti di programmazione e pianificazione rispettosi dell'intero panorama delle istanze sociali ed economiche espresse dal territorio.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;

- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni

Gli elaborati oggetto di variante sono:

- la Tav. 01c Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico (integrazione rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 04 Mobilità (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 08 Città, motore di futuro (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Relazione illustrativa (modifica e integrazione rispetto PTRC adottato);
- il Documento per la pianificazione paesaggistica (modifica dell'elaborato "Ambiti di Paesaggio - Atlante ricognitivo del PTRC" adottato e integrazione con gli elaborati: Ambiti di paesaggio, Quadro per la ricognizione dei beni paesaggistici, Atlante ricognitivo e Sistemi di valori comprendenti a loro volta gli elaborati: I siti patrimonio dell'Unesco, Le Ville Venete, Le Ville del Palladio, Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica, Forti e manufatti difensivi, Archeologia Industriale, Architetture del Novecento);
- le Norme Tecniche (modifica e integrazione rispetto al PTRC adottato).

2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Con Delibera Giunta Regionale n.4234 del 29/12/2009 è stato approvato il PTCP Padova.

Con Delibera di Consiglio Provinciale n.55 del 22/09/2011 vi è stata la Presa d'atto della versione definitiva del Piano adeguata alle prescrizioni regionali e la successiva (11/11/2011) Pubblicazione sul B.U.R. ai sensi del' art. 23 L.R. 11/04 .

Secondo la legge regionale (art. 22) il P.T.C.P.:

- acquisisce, previa verifica, i dati e le informazioni necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale provinciale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
- definisce gli aspetti relativi alla difesa del suolo e alla sicurezza degli insediamenti determinando, con particolare riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e alla salvaguardia delle risorse del territorio, le condizioni di fragilità ambientale;
- indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata in coerenza con gli strumenti di programmazione del settore agricolo e forestale;

- detta le norme finalizzate alla prevenzione e difesa dall'inquinamento prescrivendo gli usi espressamente vietati in quanto incompatibili con le esigenze di tutela;
- riporta le aree a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", così come individuate e perimetrate dalla Regione ai sensi della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e successive modificazioni;
- riporta i vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge;
- individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
- individua e disciplina i corridoi ecologici al fine di costruire una rete di connessione tra le aree protette, i biotopi e le aree relitte naturali, i fiumi e le risorgive;
- perimetra i centri storici, individua le ville venete e i complessi e gli edifici di pregio architettonico, le relative pertinenze e i contesti figurativi;
- indica gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale;
- formula i criteri per la valorizzazione dei distretti produttivi di cui alla legge regionale 4 aprile 2003, n. 8 "Disciplina dei distretti produttivi ed interventi di politica industriale locale";
- individua, sulla base dei criteri di cui all'articolo 24, comma 1, lettera g), gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita;
- individua gli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni;
- individua i comuni con meno di 5.000 abitanti i cui PAT possono essere redatti in forma semplificata.

Il quadro di riferimento operativo della provincia si completa, con l'attuazione della L.R. n° 11/84, che trasferisce alle province le deleghe amministrative relative alla protezione delle bellezze naturali (D.P.R. n° 616) quali:

- la concessione delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
- l'apertura di strade e cave;
- la posa in opera di cartelli ed altri mezzi di pubblicità;
- l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

L'art. 18 della L.R. 11/04 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI. Tale documento è stato illustrato al Consiglio Comunale di Casalsèrugo nella seduta di Consiglio Comunale del 13 maggio 2016 (vedi Delibera del Consiglio Comunale n. 17). In tale documento sono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Il Documento del Sindaco è quindi inteso come lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e costruzione del Piano degli Interventi. Esso costituisce il documento politico-tecnico di carattere programmatico che, in coerenza ed attuazione del PAT, introduce il Piano degli Interventi e quindi la visione futura auspicabile per il Comune di Casalsèrugo.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale, ed esposti in premessa, il Documento del Sindaco ha selezionato alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il PAT il Documento del Sindaco ha fissato le linee di azione prevalenti che caratterizzano la presente Variante al PI riguardanti:

- l'acquisizione di aree a servizi;
- la realizzazione di opere pubbliche;
- il miglioramento dell'accessibilità al centro;
- il completamento e ricucitura del tessuto urbano residenziale;
- la riconversione delle aree degradate;
- la dismissione di attività incompatibili.

Gli stessi obiettivi sono stati raggruppati nel Documento in tre grosse tematiche, come di seguito riportate, relative a:

a) Dimensione sociale e della città pubblica

Aree a servizi - La stabilità dei fenomeni demografici che caratterizza (anche) il Comune di Casalsèrugo non determina l'automatica conferma della richiesta di servizi e infrastrutture. Le domande ed i bisogni espressi dalla popolazione aumentano, si diversificano e diventano sempre più complessi, anche se non sempre chiari e consapevoli. Le amministrazioni comunali per fornire adeguate risposte a tali questioni devono continuamente aggiornare e conformare i propri strumenti di programmazione e pianificazione pur coscienti dei limiti posti dalla coerenza con il bilancio comunale e la programmazione triennale delle opere pubbliche (vedi articolo 17 della Legge Regionale n. 11/2004). La Variante al Piano degli Interventi persegue il riequilibrio del rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle aree di pubblica utilità attraverso la riorganizzazione delle destinazioni d'uso presenti nella zona centrale del capoluogo negli ambiti collocati sui due lati di Via Umberto I (Strada Provinciale n. 3).

Realizzazione di opere pubbliche - La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. L'Amministrazione Comunale svolge prioritariamente la propria azione, in maniera diretta o con l'ausilio delle parti private, sugli spazi di uso comune per i quali persegue un diverso e migliore assetto anche attraverso l'utilizzo degli istituti degli accordi pubblico privati previsti dalla normativa nazionale e declinati nell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004. Tale azione si dispiega attraverso una molteplicità di possibili interventi che spaziano dalle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, verde, percorsi ciclopeditoni, sicurezza degli attraversamenti stradali, etc) a quelle secondarie che hanno un riverbero sull'intero territorio comunale (scuola materna, centro parrocchiale, piazza pubblica, parco pubblico, etc.). Gli elaborati che comporranno il Piano dovranno articolare e precisare l'ubicazione, le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi di competenza/regia comunale.

b) Dimensione urbana e residenziale

Completamento e ricucitura del tessuto urbano - Il centro di Casalsèrugo si presenta in modo singolare, con un tessuto caratterizzato da molti vuoti, alcune parti occupate da edifici fatiscenti e altre minori con fabbricati ad uso produttivo ormai dismessi o in fase di dismissione. Pur trattandosi di un tessuto storico gli spazi di intervento sono importanti sia per estensione che ubicazione tuttavia l'azione pubblica è inevitabilmente condizionata dal regime dei suoli di proprietà prevalentemente privata. I possibili interventi finalizzati al consolidamento delle funzioni urbane di natura residenziale (e dei servizi collegati) deve necessariamente utilizzare l'ampio bagaglio di istituti messi a disposizione dalla Legge Urbanistica Regionale articolati nel credito edilizio (e riqualificazione ambientale), nella compensazione e perequazione urbanistica. Il punto di incontro ed equilibrio delle diverse volontà e (legittimi) interessi delle parti pubbliche e private si ritrova negli accordi di programma e procedurali delineati a livello nazionale dall'articolo 34 del Dlgs 267/2000 (vedi accordi tra pubbliche amministrazioni come precisati nell'articolo 7 della LR 11/2004) e dall'articolo 11 della Legge 241/1990 (vedi accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento come precisati nell'articolo 7 della LR 11/2004) su cui la Variante al PI fonderà le scelte più specificatamente urbanistiche. Sarà compito del PI definire e quantificare le azioni di riequilibrio e ricucitura, attraverso l'edificazione finalizzata al riordino urbano e alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti.

c) Dimensione economica e di sviluppo

Il rafforzamento del ruolo terziario del centro - I centri abitati, in particolare nelle parti centrali, vivono e funzionano grazie all'eterogeneità delle funzioni in esso presenti, condizione che si contrappone ad un approccio specialistico delle destinazioni d'uso pratico all'interno dei progetti proposti dagli strumenti urbanistici di livello generale. Si tratta di passare da un principio di sviluppo basato sul concetto di "zonizzazione", ad una idea della città basata su legami nuovi e trasversali tra le diverse funzioni. Lo sviluppo nel tempo di azioni progettuali così orientato permette nel medio periodo di valorizzare anche il tessuto economico presente nella città verso funzioni terziarie private, attività commerciali di vicinato, servizio pubblici o di interesse pubblico, artigianato di servizio. Si tratta di far convivere simultaneamente all'interno di una logica plurifunzionale la vita pubblica, sociale e lavorativa e quella privata acquistando nuove conformazioni, legate ai nuovi modi di usare lo spazio alla scala urbana. Il Piano che verrà dovrà essere portatore anche di obiettivi di valorizzazione economica della comunità sia immediati, attraverso i lavori di realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali, che successivi di medio periodo rafforzando e implementando le attività pubbliche e private presenti nel centro cittadino con i conseguenti volani occupazione e attività economiche.

4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante n. 6 al Piano degli Interventi è finalizzata alla riorganizzazione della zona centrale di Casalserugo attraverso una molteplicità di azioni progettuali che interessano la trasformazione di un'area di complessivi 34.611 mq attraverso la realizzazione di tre diversi Piani Urbanistici Attuativi (PUA). La Variante (ed i successivi PUA) vanno ad incidere sull'assetto normativo ed urbanistico oggi disciplinato nel PI attraverso:

- ZTO "A – Centri storici" normata dagli articoli 15 e 16 delle NTO, nonché dal Piano di Recupero di iniziativa privata "Scheda progetto 9R: nuovi luoghi centrali";
 - ZTO "B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate" normata dagli articoli 15 e 17 delle NTO, nonché dal Piano di Recupero di iniziativa privata "Scheda progetto 9R: nuovi luoghi centrali";
 - ZTO "Fb per attrezzature di interesse collettivo", normata dagli articoli 36 e 38 delle NTO, nonché dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Scheda progetto 1S: nuovi servizi parrocchiali e asilo";
 - ZTO "C2 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate", normata dagli articoli 15 e 20 delle NTO, nonché dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Scheda progetto 10R- Centro Via S. Antonio";
- e già riconosciuta dal PAT quale ambito di urbanizzazione consolidata e compresa all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1.

L'Amministrazione Comunale si è trovata nella impellente necessità di assumere decisioni complesse che coinvolgono numerosi soggetti privati e che richiedono una importante attività di concertazione e strutturazione tecnica dei processi. L'apparato normativo e amministrativo vigente e di riferimento si è negli ultimi anni emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, procedure di appalto delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi e con strumenti impositivi appare del tutto indifendibile e l'oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche di Casalserugo e della Variante n. 6 ha portato l'Amministrazione Comunale al perseguimento di una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture attraverso l'utilizzo di un nuovo glossario del Piano composto da:

- perequazione urbanistica;
- compensazione urbanistica;
- credito edilizio;

- accordi tra il pubblico ed il privato;
- accordi procedimentali;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- etc.

La Variante n. 6 al Piano degli Interventi rappresenta la conferma ed il consolidamento di questo nuovo percorso, non ancora ben tracciato a livello legislativo, che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova "cassetta degli attrezzi" da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguono esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

4.1 Gli Accordi tra Pubblico e Privato

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di "confronto dialettico" definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo. A partire dall'art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati a fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedimentali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e complessa. Il percorso nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività. Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004 sono codificati nell'articolo 6 che precisa come questi siano "finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale". Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del

territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'Art. 6 ci ricorda che "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]" ed inoltre che "l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]". Si tratta cioè di una "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

Avendo presenti tali dettami e chiari gli obiettivi delle scelte urbanistiche incluse nella Variante n. 6 al Piano degli Interventi, l'Amministrazione ha avviato con i privati proprietari delle aree e destinatari delle scelte di Piano un articolato e impegnativo confronto che ha portato alla definizione dei contenuti dell'Accordo Pubblico Privato redatto ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004.

4.2 I riferimenti perequativi

La presente Variante al PI concretizza quanto previsto sulla perequazione urbanistica dal combinato della Legge Regionale n. 11/2004 e dall'apparato progettuale/normativo del Piano degli Interventi di Casalsèrugo. Le nuove previsioni contemplate dalla Variante n. 6 al PI prevedono l'applicazione dell'istituto della perequazione (ma anche della compensazione urbanistica e del credito edilizio) agli ambiti su cui il presente strumento comunale disegna una radicale riforma della struttura urbanistica attraverso la riconversione di aree dismesse, l'inserimento di nuove aree a servizi, la riorganizzazione delle previsioni di edificazione residenziale e terziaria.

L'applicazione dei principi perequativi della Variante si articola su due versanti contrapposti ma solidali, quello di chi beneficia delle nuove previsioni urbanistiche (le parti private o più genericamente intestatarie dei suoli e/o dei fabbricati) e quello di chi ne definisce natura e portata (il Comune). Per i detentori dei diritti di proprietà gli eventuali "oneri perequativi" sono condizionati dal plusvalore generato dalle nuove previsioni urbanistiche basate sul differenziale rilevato tra valore iniziale del bene, gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle trasformazioni ed il valore commerciale del bene sul mercato conseguente alla nuova previsione dello strumento urbanistico comunale. Il Comune depositario del pubblico interesse deve valutare se ricorrono le condizioni fissate negli elaborati del Piano degli Interventi e quindi se gli indicatori inerenti la valutazione della perequazione siano riconducibili alla realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale ("componente qualitativa" e prestazionale delle proposte progettuali) e/o al trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune ("componente quantitativa" delle proposte progettuali).

4.3 L'interesse pubblico

Il tema dell'interesse pubblico e della perequazione viene innanzitutto valutato rispetto ad alcuni requisiti minimi riconoscibili:

- nella compatibilità con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio;
- nell'adeguata un'estensione territoriale delle previsioni di trasformazione (circa mq 34.611 mq);

mentre la corretta regolamentazione delle trasformazioni urbanistiche previste dalla Variante in rapporto ai contenuti pubblici e privati della proposta di Accordo risiede su due livelli:

- il raggiungimento di una maggiore qualità urbanistica, architettonica e socio-economica all'interno dell'ambito di intervento (aspetto qualitativo);
- l'attuazione di interventi di relativi a strutture e servizi di pubblico coerenti con la programmazione dell'Amministrazione Comunale (aspetto quantitativo).

La determinazione degli elementi di pubblico interesse di natura qualitativa è legata alle caratteristiche urbanistiche, architettoniche e socioeconomiche degli interventi riconducibili alle seguenti azioni principali contemplate dalla Variante al PI:

a) **qualificazione edilizia**

Ambito 9R

- demolizione dei fabbricati artigianali della ditta Bolzonella ubicati lungo Via Veneto
- demolizione del fabbricato residenziale della ditta Soranzo ubicato lungo Via Umberto I
- demolizione dei fabbricati terziari della Parrocchia ubicati lungo Via Umberto I
- realizzazione di opere provvisorie per la messa in sicurezza del fabbricato della ex Canonica
- costruzione nuova scuola materna nelle aree ex Bolzonella ed ex Parrocchia
- costruzione nuovo fabbricato residenziale ditta Soranzo lungo Via Umberto I
- costruzione nuovi fabbricati residenziali nelle aree di proprietà della Parrocchia

Ambito 10R

- costruzione nuovi fabbricati residenziali ditta Menin

Ambito 1S

- costruzione nuovi fabbricati residenziali nelle aree trasferite alla Parrocchia
- costruzione nuovo fabbricato destinato all'Oratorio della Parrocchia

b) qualificazione urbanistica

Ambito 9R

- demolizione fabbricati dismessi e/o degradati
- acquisizione suoli per realizzazione piazza pubblica
- realizzazione parcheggi pubblici
- realizzazione verde pubblico
- ridimensionamento volume residenziale

Ambito 10R

- realizzazione parcheggi pubblici
- realizzazione verde pubblico
- realizzazione percorsi ciclopedonali

Ambito 1S

- realizzazione parcheggi pubblici
- realizzazione verde pubblico
- realizzazione percorsi ciclopedonali

c) qualificazione ambientale

Ambito 9R

- demolizione fabbricati dismessi e/o degradati
- realizzazione verde pubblico

Ambito 10R

- realizzazione verde pubblico
- realizzazione percorsi ciclopedonali

Ambito 1S

- realizzazione verde pubblico
- realizzazione percorsi ciclopedonali

d) altro

Ambito 1S

- soluzione stragiudiziale contenzioso per esproprio aree

La valutazione degli effetti generati dalla proposta di Accordo in termini di integrazione della programmazione comunale risponde agli obiettivi di sviluppo degli insediamenti privati e delle correlate dotazioni territoriali. Si tratta di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio riconducibile alle seguenti azioni:

a) infrastrutture viarie, parcheggi e mobilità ciclopedonale

Ambito 9R

- realizzazione opere di viabilità primarie
- acquisizione suoli per realizzazione piazza pubblica
- realizzazione parcheggi pubblici

Ambito 10R

- realizzazione opere di viabilità primarie
- realizzazione percorsi ciclopedonali
- realizzazione parcheggi pubblici

Ambito 1S

- realizzazione percorsi ciclopedonali
- realizzazione parcheggi pubblici

b) sottoservizi

Ambito 9R

- realizzazione sottoservizi primari

Ambito 10R

- realizzazione sottoservizi primari

Ambito 1S

- realizzazione sottoservizi primari

c) strutture di interesse pubblico:

Ambito 9R

- realizzazione Scuola Materna

Ambito 1S

- realizzazione Centro Parrocchiale.

Per quanto concerne la determinazione degli elementi di pubblico interesse di natura quantitativa si fa quindi riferimento all'attuazione di interventi relativi a strutture e servizi di pubblico coerenti con la programmazione dell'Amministrazione Comunale. A tale proposito fra tutti gli interventi sopra elencati si richiamano prioritariamente quelli inerenti la realizzazione di strutture/opere eccedenti quelle "di legge" (primarie e secondarie) che saranno quindi realizzate a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo/Variante e riferiti alla:

- nuova Scuola Materna;
- nuovo Centro Parrocchiale.

Sia la realizzazione del Centro Parrocchiale che della Scuola Materna (vedi Accordo procedimentale sottoscritto con Spes e deliberato dal Consiglio Comunale) sono già oggetto nel recente passato di specifici atti amministrativi (vedi ad es. Decreto di esproprio) propedeutici alla realizzazione delle due strutture. Il nuovo Accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 6 non determina una modifica sostanziale del risultato finale ma esclusivamente una variazione delle modalità di attuazione e dell'iter amministrativo utilizzato. La presente Variante al PI che subentra, in termini di previsioni urbanistiche, a quanto previsto nel PUA relativo all'ambito della Scheda progetto 1S fa salvi gli interventi di rilevante interesse pubblico riguardanti le due strutture e anzi ne valorizza la collocazione utilizzandoli come elementi rigeneratori dei due ambiti (9R e 1S) nei quali vengono localizzati. A questo si aggiunga che i due interventi sono accompagnati da una serie di azioni di qualificazione e riqualificazione, come precisamente descritte nelle pagine precedenti, che ne valorizzano e amplificano la portata ed efficacia.

5. IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE

Il Piano degli Interventi di Casalserugo n. 6 "Riqualificazione aree centrali Casalserugo" rappresenta la settima tappa (dopo PAT, PI n. 01, PI n.02, il PI n. 03, il PI n. 04 e il PI n. 05) del percorso che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Generale e consiste in una importante revisione delle previsioni urbanistiche che riguardano l'ambito centrale del capoluogo già oggetto del richiamato Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, denominato "Accordo per la riqualificazione delle aree centrali" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20 maggio 2016). Detta area è attualmente suddivisa dal Piano degli Interventi nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- ZTO "A – Centri storici" normata dagli articoli 15 e 16 delle NTO, nonché dal Piano di Recupero di iniziativa privata "Scheda progetto 9R: nuovi luoghi centrali";
- ZTO "B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate" normata dagli articoli 15 e 17 delle NTO, nonché dal Piano di Recupero di iniziativa privata "Scheda progetto 9R: nuovi luoghi centrali";
- ZTO "Fd - Aree a parcheggi", normata dagli articoli 36 e 40 delle NTO, nonché dal Piano di Recupero di iniziativa privata "Scheda progetto 9R: nuovi luoghi centrali";
- ZTO "Fb per attrezzature di interesse collettivo", normata dagli articoli 36 e 38 delle NTO, nonché dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Scheda progetto 1S: nuovi servizi parrocchiali ed asilo";
- ZTO "Fd- Aree a parcheggi", normata dagli articoli 36 e 40 delle NTO, nonché dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Scheda progetto 1S: nuovi servizi parrocchiali ed asilo";
- ZTO "C2 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate", normata dagli articoli 15 e 20 delle NTO, nonché dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Scheda progetto 10R- Centro Via S. Antonio";
- ZTO "Fc - Aree attrezzate a parco, gioco, sport", normata dagli articoli 36 e 39 delle NTO, nonché dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Scheda progetto 10R- Centro Via S. Antonio";
- ZTO "Fd- Aree a parcheggi", normata dagli articoli 36 e 40 delle NTO, nonché dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Scheda progetto 10R- Centro Via S. Antonio".

In ordine alla nuova pianificazione delle aree centrali l'iter che ha portato al perfezionamento dei contenuti dell'Accordo e della presente Variante è riconducibile ai seguenti principali "passaggi":

- in data 06.05.2014 prot. 3806 la Parrocchia della PBVM di Casalserugo ha inviato una nota con la quale "*richiamata la convenzione in essere relativa alla realizzazione dei nuovi servizi parrocchiali ed asilo e considerando l'attuale congiuntura economica che ne rende difficoltosa l'attuazione [...] ha preso in considerazione la possibilità di realizzare un asilo [...] tramite l'intervento di **SPES**, soggetto specializzato nella realizzazione e gestione di strutture e servizi dedicati alla persona*" e con questa motivazione ha proposto al

Comune di "rivedere gli accordi in essere e di valutare la proposta di riorganizzare le aree interessate dagli interventi succitati, sia con riferimento ai piani urbanistici previsti, sia a quelli già vigenti, in modo tale da consentire una consona collocazione degli edifici da destinarsi alle strutture parrocchiali compatibile con le attrezzature pubbliche e con la pianificazione comunale" confermando "la disponibilità della Parrocchia ad addivenire a soluzioni e/o accordi che possano consentire alla SPES di realizzare la nuova scuola dell'Infanzia";

- in data 12.05.2014 prot. 4042 è pervenuta da parte di SPES la conferma della disponibilità a realizzare la nuova scuola materna, previa stipula di idoneo Accordo, e in data 06.11.2014 prot. 9530 SPES ha inoltrato una nota di sintesi in ordine a possibili preintese con il Comune e la Parrocchia;
- il Comune:
 - ✓ preso atto che, nonostante le iniziative e gli impulsi coltivati negli ultimi anni dalle parti, l'attuazione delle previsioni previste per l'area centrale conosce da tempo una stasi operativa, sia per quanto attiene alla destinazione residenziale/commerciale, sia in ordine alle destinazioni pubbliche e ai servizi;
 - ✓ dato altresì atto che, in particolare, per quanto attiene al centro storico, detta stasi ha prodotto l'accentuato degrado in cui versano l'area e gli edifici esistenti, alcuni dei quali meritevoli di tutela da parte del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo;
 - ✓ considerato che il potere di pianificazione urbanistica del territorio, che è normalmente attribuito al Comune - pur nel contesto di ulteriori livelli ed ambiti di pianificazione - è finalizzato a realizzare tutti quegli interventi tesi a migliorare l'assetto del territorio e a riorganizzare una pluralità di interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti;
 - ✓ effettuata la ricognizione dei vari interessi coinvolti, attraverso una serie di incontri mirati (e relativa corrispondenza) con le parti, tesi a verificare la fattibilità delle scelte urbanistiche e della sostenibilità economica;
 - ✓ considerate le indicazioni dalle stesse parti formulate e valutata la decorrenza del Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato PP 1S e la durata quinquennale delle previsioni del PI approvato e vigente per i Piani Urbanistici Attuativi non convenzionati -PDR 9R e PDL 10R-;
 - ✓ considerata altresì prioritaria la necessità di realizzare una nuova struttura destinata a scuola materna che garantisca l'erogazione di un adeguato servizio per i cittadini sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;
 - ✓ nell'ambito della propria discrezionalità amministrativa, ha valutato quale necessaria una rivisitazione del Piano degli Interventi vigente e ha sviluppato uno studio preliminare di fattibilità per un nuovo centro per l'infanzia nel centro del capoluogo - giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 17.12.2014 - e ha provveduto altresì a redigere una bozza di Accordo urbanistico ex art. 6 L.R. 11/2004 - con allegata

sistemazione planimetrica - che ha inviato, per condividerne i contenuti essenziali, alla Parrocchia e alla Ditta Menin;

- in data 30.12.2014 prot. 10978 è pervenuto da parte della ditta Menin riscontro positivo in ordine a detta bozza di Accordo di pianificazione urbanistica redatta dal Comune e in data 15.01.2015 prot. 305 anche la Parrocchia ha dato riscontro favorevole alla medesima bozza di Accordo;
- in data 03.03.2015 prot. 1704 è pervenuta comunicazione da parte della Ditta Bolzonella di disponibilità a permutare l'area di proprietà ubicata nell'ambito del Piano di Recupero "PDR 9R" con un'area di proprietà comunale di via C. Colombo destinata a residenza – C1/76. Tale comunicazione di disponibilità è stata integrata in data 24.05.2015 prot. 4445 da una ulteriore comunicazione da parte della medesima Ditta Bolzonella, con la quale veniva richiesto di poter utilizzare l'istituto del credito edilizio per quanto attiene al volume edificabile previsto sull'area C1/76 di via Colombo. Il Comune, considerato che i principali servizi pubblici trovano ubicazione all'interno dell'ambito urbanistico PDR 9R e che l'assetto proprietario di tale comparto è caratterizzato da una elevata eterogeneità, ha ritenuto opportuno accedere alla proprietà di una porzione di detto ambito urbanistico PDR 9R al fine di essere soggetto attivo nella pianificazione di detta area accettando la proposta della Ditta Bolzonella - giusta deliberazione di C.C. n. 13 del 06.06.2015 -, riservandosi altresì la possibilità di applicazione dell'istituto del credito edilizio richiesta dalla parte privata;
- in data 21.01.2016 prot. 567 è pervenuta una richiesta da parte della Parrocchia relativa alla disponibilità temporanea di utilizzo di un edificio di proprietà del Comune, in comodato d'uso, per svolgere l'attività di centro infanzia, stanti le critiche condizioni delle strutture parrocchiali esistenti destinate alla scuola materna, con l'impegno ad assumere a proprio carico l'onere del pagamento dei costi relativi alle utenze e tutte le spese afferenti alla nuova destinazione dei locali, e cioè gli interventi di custodia, pulizia, manutenzione ordinaria, nonché le spese di funzionamento e tassazione, come da normativa vigente in materia. Il Comune, considerate le ragioni di pubblico interesse, ha concesso in via provvisoria alla Parrocchia - giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2016 - in comodato d'uso gratuito e sino al 30 giugno 2019, una porzione dell'edificio sito in via Papa Giovanni XXIII ad uso scuola materna, alle condizioni di cui allo schema di contratto allegato alla medesima deliberazione di C.C. n. 5/2016;
- in data 22.01.2016 prot. 609 SPES, in qualità di soggetto attuatore definitivamente individuato dalla Parrocchia, ha provveduto a depositare una bozza di Accordo procedimentale ai sensi della L.241/90, nel quale vengono individuati gli impegni reciproci fra Comune, Parrocchia e SPES medesima, al fine di disciplinare, in particolare, la gestione della futura Scuola dell'Infanzia;
- infine il Comune, richiamata la propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 13.05.2016 di adozione della Variante n. 5 al PI - la quale prevede, tra l'altro, una nuova zona di espansione C2/15 - ha ritenuto opportuno dare

riscontro alla richiesta avanzata dalla Ditta Bolzonella in ordine all'applicazione dell'istituto del credito edilizio, prevedendo con il presente accordo che alla medesima Ditta sia ceduto il comparto edificatorio II di detta zona C2/15 previa partecipazione alle spese di urbanizzazione dell'intera area di espansione.

L'attività di concertazione di cui sopra, ha portato la parti interessate a convenire che:

- a) la congiunta disamina effettuata in ordine alle attuali previsioni urbanistiche ha evidenziato alcune sostanziali criticità, relative alla impossibilità di integrale utilizzo in loco della potenzialità volumetrica assegnata dal PRG approvato con D.R.G.V. n. 3204 del 26.11.2001 – confermata in sede di approvazione della Variante n. 1 al PI - e alla problematica localizzazione delle funzioni di pubblico interesse (scuola materna, zone a servizi, aree a verde attrezzato);
- b) è emersa la comune volontà di una riconfigurazione degli strumenti urbanistici in essere che consenta una diminuzione del carico urbanistico complessivo gravante sul centro del capoluogo, una sua più equilibrata distribuzione sul territorio comunale ed una ricollocazione degli spazi pubblici (aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune, aree per il verde attrezzato e le attività collettive, aree per piazza e parcheggi);
- c) è necessaria una proposta progettuale condivisa che miri ad inserire nuove funzioni pubbliche nei tessuti edilizi residenziali esistenti e futuri, con la finalità di superare il concetto di concentrazione omogenea dei servizi e degli standard, per arrivare all'integrazione fra funzioni urbane diverse.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione di quanto sin qui richiamato, al fine di dar seguito a tali variazioni ha ritenuto necessario:

- a) perseguire l'obiettivo strategico di riqualificare le aree centrali di Casalserugo e di realizzare un collegamento funzionale e di mobilità ciclo-pedonale fra il polo scolastico/biblioteca comunale e il polo sportivo/area a parco pubblico attrezzato di Via Colombo - che vede altresì l'inserimento di una nuova zona residenziale destinata ad edilizia convenzionata - attraverso la realizzazione di: una piazza pubblica ed annessa area a verde, una nuova scuola materna, un fabbricato ad uso residenziale-commerciale con annessa area a parcheggio pubblico, il recupero del fabbricato ex-canonica, un nuovo centro parrocchiale con annesso verde attrezzato per le attività e lo sport, un collegamento ciclo-pedonale all'area a parco pubblico, come già specificato nel Documento del Sindaco illustrato nella seduta consiliare n. 17 del 13.05.2016;
- b) utilizzare l'istituto dell'Accordo previsto dall'articolo 6 della Legge Regionale 11/2004 quale strumento di concertazione delle scelte strategiche, prevedendo che tale riqualificazione si attui attraverso la demolizione e ricostruzione di gran parte dell'area centrale - che non esprime più alcuna qualità edilizia ed urbana - e la realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico e di aree ad uso collettivo, salvaguardando e valorizzando i

fabbricati esistenti meritevoli di tutela, attraverso un progetto complesso che vede coinvolti anche i privati nella realizzazione delle opere ed aree pubbliche;

- c) modificare le previsioni del Piano degli interventi in vigore in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio - nella considerazione che le aree coinvolte insistono su un ambito di urbanizzazione consolidata nel quale sono consentite nuove trasformazioni edilizie e riqualificazioni urbanistiche dell'esistente, nel rispetto delle prescrizioni dettate da Enti superiori in ordine ai fabbricati meritevoli di tutela - e da assumersi in conformità ai dettati della legge regionale n. 11 del 23.04.2004;
- d) includere in una apposita Variante al Piano degli Interventi gli ambiti del Piano Particolareggiato "Scheda progetto 1S", del Piano di Recupero "Scheda progetto 9R" e del Piano di Lottizzazione "Scheda progetto 10R",
- e) assoggettare l'Accordo al provvedimento di adozione della Variante al Piano degli Interventi e condizionarne l'efficacia alla approvazione di detta Variante;
- f) procedere, a seguito della approvazione della Variante al Piano degli Interventi, alla revoca del Piano Particolareggiato "Scheda progetto 1S", nonché della convenzione allo stesso allegata, per incompatibilità di detto piano attuativo con la pianificazione di livello superiore – Piano degli Interventi -.

La presente Variante n. 6 viene pertanto redatta a seguito della approvazione del suddetto Accordo di pianificazione - giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20.05.2016 - sottoscritto in data 30.05.2016.

La Variante consiste nella ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi dei tre PUA: Piano Particolareggiato "Scheda progetto 1S", Piano di Recupero "Scheda progetto 9R" e Piano di Lottizzazione "Scheda progetto 10R", come da Book C, con l'obiettivo di:

- raggiungere una maggiore qualità urbanistica, architettonica e socio-economica;
- attuare interventi relativi a strutture/servizi pubblici coerenti con la programmazione dell'Amministrazione comunale.

Per quanto attiene alla "Scheda progetto 9R":

vengono previsti tre comparti, di cui uno destinato a zona F per la realizzazione della nuova scuola materna, e vengono previste le demolizioni di tutti i fabbricati esistenti, ad eccezione del fabbricato ex-canonica soggetto a vincolo da parte del MBACT. La nuova volumetria realizzabile sarà pari a 7.000 mc con destinazione residenziale, commerciale e/o direzionale ed è prevista la realizzazione di una piazza pubblica, oltre alle aree a verde e parcheggio.

Per quanto attiene alla "Scheda progetto 1S":

vengono previsti due comparti, di cui uno destinato a zona F per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale ed area a verde attrezzato. La nuova volumetria sarà pari a 6.000 mc con destinazione residenziale, ed è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, oltre che di aree a verde e parcheggio.

Per quanto attiene alla "Scheda progetto 10R":

viene previsto un volume residenziale di 9.800 mc e la realizzazione di una zona F destinata a verde attrezzato e a percorso ciclo-pedonale, oltre che un'area a parcheggio .

In dettaglio, il Piano degli Interventi – Variante n. 6 è formato dai seguenti elaborati (in grassetto quelli che costituiscono questa variante):

a= intero elaborato aggiornato (testo coordinato)

Elaborati PI – Variante n. 6 "Zone residenziali convenzionate"

- Elab. 1 Documento del Sindaco
- Elab. 2 Norme Tecniche operative
- Elab. 3 Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- **Elab. 4 Relazione**
- **Elab. 5 Book A Centro Storico SCHEDE NORMATIVE**
- Elab. 6 Book B Beni Architettonici Storico-AmbientaliSCHEDE NORMATIVE
- **Elab. 7 Book C Progetto zone di trasformazione SCHEDE NORMATIVE**
- Elab. 8 Book D Attività produttive in zone improprieSCHEDE NORMATIVE
- Elab. 9 Book E Nuclei residenziali in ambito agricoloSCHEDE NORMATIVE
- Elab. 10 Book F Annessi agricoli non più funzionali - Tav. F.1 – localizzazionescala 1:10.000
- Elab. 11 Book F Annessi agricoli non più funzionali SCHEDE NORMATIVE
- **Elab. 12.a Tav. Zoning - Intero territorio Comunale scala 1:5000**
- **Elab. 13.a Tav. Zoning - Zone significative – Capoluogoscala 1:2000**
- Elab. 14.a Tav. Zoning - Zone significative – Ronchi scala1:2000
- **Elab. 15.a Tav. Dimensionamento – Repertorio Normativo**
- Elab. 16 Piano del verde - Allegato "A" alle Norme Tecniche Operative (NTO) - Piano Del Verde
- Elab. 17 Piano del verde - Tav. V1 Il verde storico - Kriegskarte 1798-18
- Elab. 18 Piano del verde - Tav. V2 Verde agricolo scala 1:10.000
- Elab. 19 Piano del verde - Tav. V3 Elementi strutturanti del Verde..... scala 1:10.000
- Elab. 20 Piano del verde - Tav. V4 Rete ecologica degli strumenti urbanistici adottati e approvati scala 1:10.000
- Elab. 21 Piano del verde - Tav. V5 Rete ecologica del Piano del verde scala1:10.000
- Elab. 22 Piano del verde - Tav. V6. Progetto Del Verde scala 1:5.000
- Elab. 23 RIR Rischio di incidente Rilevante
- All. 01 Elementi territoriali vulnerabili aree di danno..... scala 1:5000
- All. 02 Elementi ambientali vulnerabili aree di danno scala 1:5000
- Elab. 24 Definizione criteri e modalità di applicazione credito edilizio
- Elab. 25 Registro crediti edilizi
- **Elab. 26 VCI – Valutazione di compatibilità idraulica**
- **Elab. 27 VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale**
- Elab. 27.a Definizione criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica (D.C.C. n. 30 del 05.10.2012)
- Elab. 28 Monitoraggio VAS
- **Elab. 29 CD – PI Variante n. 6 "Riqualificazione aree centrali Casalsarugo"**

6. IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento di Piano ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro (322mc/abT) definito dal Piano di Assetto del Territorio. Come reso evidente nello specifico elaborato "Elab 15.a – Tav. Dimensionamento e Repertorio Normativo", il volume assegnato al PI Variante n. 6 riporta un saldo tra volumetria aggiunta e eliminata di -5.700 mc (per un più ampio e esaustivo approfondimento si rimanda all'Accordo di Pianificazione approvato con D.C.C. n. 19/2016).

DIMENSIONAMENTO



ATO	Volumetria TOTALE MAX da PAT (mc)	Volumetria assegnata dal PI n. 1 (mc)*	Volumetria assegnata dal PI n. 2 (mc)*	Volumetria assegnata dal PI n. 3 (mc)*	Volumetria assegnata dal PI n. 4 (mc)*	Volumetria assegnata dal PI n. 5 (mc)*	Volumetria assegnata dal PI n. 6 (mc)*	Volumetria RESIDUA (mc)
ATO 1.1	223 146	99 786	9 826	21 234	0	6 000	-5 700	80 600
ATO 1.2	55 062	8 100	-4 800	0	0	1 998	0	49 764
ATO 2	2 254	0	0	0	0	0	0	2 254
ATO 3.1	61 502	12 500	2 762	0	-131	500	0	45 609
ATO 3.2	5 152	1 500	0	0	0	0	0	3 652
	347 116	121 886	7 788	21 234	-131	8 498	-5 700	181 879

* saldo tra volumetria aggiunta e eliminata

In ogni caso, la dotazione di aree a standard risulta rispondere ai requisiti minimi previsti dal PI (31,5mq/abT) come di seguito calcolati.

VERIFICA DEGLI STANDARD

Standard - ZTO	A - Valore degli Standard minimi fissati dal PI (mq/abT)	B - Calcolo dei valori minimi di standard necessari (abT tot* x A) (mq)	C - Calcolo degli standard presenti nel PI (mq)	D - Calcolo del surplus di standard nel PI rispetto a quelli minimi necessari (mq)
Fa - Aree per l'istruzione	4.5	16 583	48 134	31 552
Fb - Aree per attrezzature collettive	2.0	7 370	22 256	14 886
Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	20.0	73 700	297 050	223 350
Fd - Aree per parcheggi	5.0	18 425	32 163	13 738
	31.5	116 078	399 603	283 526
abT= 322 mc/ab				
*abT Tot= Volume di prg/abT= 1.186.594 mc/ 322 mc/abT= 3.685 abT Tot				

Come evidenziato nell'ultima colonna della tabella qui sopra, vi è un surplus di standard rispetto ai requisiti minimi previsti.

7. IL MONITORAGGIO: LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Il dimensionamento del PAT e quindi del PI ha un elemento fisso e imm modificabile che deve essere tenuto in considerazione e monitorato: il quantitativo di SAU trasformabile. Le aree non costruite ma già previste come zone A-B-C-D-F dal PRG vigente anche se non sono considerate dal PAT urbanizzazione consolidata non rientrano tra le superfici che "erodono" SAU. Le trasformazioni introdotte da questo quarto P.I. non hanno apportato modifiche alla SAU come si evince dalla tabella riportata di seguito. La potenziale SAU ancora trasformabile equivale a 96.134 mq.

VERIFICA DELLA SAU TRASFORMATA DAL PI

SAU max trasformabile definita in sede di PAT	Riduzione SAU PI n. 01 (mq)	Riduzione SAU PI n. 02 (mq)	Riduzione SAU PI n. 03 (mq)	Riduzione SAU PI n. 04 (mq)	Riduzione SAU PI n. 05 (mq)	Riduzione SAU PI n. 06 (mq)	SAU RESIDUA (mq)
157 599	39 184	7 781	20 417	5 604	900	0	96 134