



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

**REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI VERONA**

**NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO DI SOMMACAMPAGNA
P.P.C.S.
IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

"DOCUMENTO DEL SINDACO"

art. 18 e art. 20 co. 8ter – Legge Regionale n. 11/2004

MAGGIO 2026

IL SINDACO

Fabrizio Bertolaso - ingegnere

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giacopuzzi Davide - geometra

**Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -
URBANISTICA - S.I.T.**

Paolo Sartori - architetto

PROGETTISTA

GianLuca Trolese - urbanista



Sommario

1. I contenuti del piano operativo – PI variante	9
Il ciclo di progetto nella formazione del PI	9
1.1. Finalità	9
1.2. La forma del PI	9
1.3. Il consumo di suolo	11
1.4. Il centro storico e gli obiettivi della variante al PI	12
1.5. I contenuti generali della variante al PI	14
1.6. I contenuti specifici della variante al PI.....	16
1.7. Procedura per la formazione dei PI.....	19
1.8. Procedura per la formazione dei Piani Particolareggiati	20
1.9. Concertazione e partecipazione ai PI.....	21
1.10. Il ruolo dei privati nella formazione delle scelte.....	22
2. Regole di gestione del PI	23
La forma del Piano	23
2.1. Monitoraggio delle trasformazioni.....	23
2.2. Programma triennale delle opere pubbliche	23
2.3. Quadro sinottico delle attività.....	24



Premessa

Tra le finalità della LR. 11/2004 è previsto l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente. Il Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna si fonda sulle scelte del Piano di Assetto (PAT) in conformità al PTCP della Provincia di Verona.

Gli obiettivi strategici da perseguire con il PI per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Sommacampagna, non possono prescindere dalla finalità volta alla salvaguardia dell'ambiente e alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la sostenibilità e qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.

Il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) dell'anno 2025 prevedeva che fossero avviate le procedure tecnico – amministrative per la modificazione / integrazione della pianificazione urbanistica in funzione di dare attuazione, alle Linee Programmatiche dell'Amministrazione Comunale, presentate al Consiglio Comunale in data 26.09.2024 delibera n. 54.

In particolare in questa sede si richiamano gli indirizzi relativi alla revisione e attualizzazione della pianificazione (Piani Particolareggiati) dei Centri Storici (a cui il presente Documento fa riferimento) prevedendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la rivitalizzazione di detti ambiti territoriali attraverso un fattivo confronto con i privati al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione, considerato che le esigenze di qualità dell'abitare moderno richiedono standard tecnici costruttivi alti e a basso consumo di energia e pertanto il recupero del patrimonio edilizio datato necessita di una disciplina flessibile per rispondere alle tecniche costruttive odierne anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi.

La revisione della strumentazione urbanistica relativo al Centro Storico di Sommacampagna, ha come obiettivo l'aggiornamento della regolamentazione di dettaglio garantita ad oggi dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del

Capoluogo, la cui ultima revisione generale è datata anno 1992 e necessita di aggiornamenti e modifiche in ragione delle innovazioni tecnologiche e normative nel frattempo intervenute nell'ottica degli obiettivi di riqualificazione citati e per ridare centralità e attrattività.

Le vigenti disposizioni normative regionali permettono di pianificare il Centro Storico mediante due approci:

- come approfondimento di dettaglio a scala appropriata del Piano degli Interventi il cui procedimento di formazione è regolato all'art. 19 della LR. 11/2004;
- come strumento urbanistico attuativo "Piano Particolareggiato" cui art. 19 co. 1 a) della LR. 11/2004 - in attuazione al PI - il cui procedimento di formazione è regolato all'art. 20 della LR. 11/2004;

Non va dimenticato che i vincoli urbanistici stabiliti dal PI hanno vigenza temporale massima di 5 anni mentre quelli derivanti dai Piani Particolareggiati (PUA) hanno validità doppia di anni 10.

A seguito del percorso concertativo verrà precisato l'iter amministrativo da seguire. In tale quadro legislativo sarà inserito il percorso amministrativo volto alla revisione della strumentazione urbanistica del centro storico di Sommacampagna, ad oggi regolamentata con Piano Particolareggiato, recepito sia nel PAT (che ne ha riconosciuto il perimetro e la valenza storico ambientale) che nel PI (Variante 3) che ne ha confermato l'applicabilità in pendenza di una sostanziale revisione dello stesso.

A tal fine si ricordano le disposizioni delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI:

- art. 17 - Zone di interesse storico ambientale - A1
1 – INDIVIDUAZIONE - ZONA OMOGENEA "A1" CENTRO STORICO

Nelle tavole del PI sono individuati i centri storici di Sommacampagna e di Custoza che fanno riferimento alle perimetrazioni di cui all'atlante della L.R. 80/1980 oltre ad altre aree limitrofe ritenute di pari valore, come indicate dal PAT.



Il Centro Storico di Sommacampagna e di Custoza sono regolamentati da un Piano Particolareggiato vigente (PP), a cui si rimanda per la individuazione degli interventi ammessi.

- art. 42 – Piani Urbanistici Attuativi Confermati (PUA.C)

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un PUA (come definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004), secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente.

1- Sono confermate le previsioni dei PUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso.

Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

2 - REVISIONE DEL PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI STORICI

La revisione o la redazione di nuovi Piani Particolareggiati, per i centri storici dovranno conformarsi alle norme del PAT e del presente PI sia per la definizione degli interventi e dei gradi di tutela sui fabbricati, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento degli eventuali ampliamenti e dotazione delle aree a standard. In particolare la definizione dei gradi di tutela e degli interventi edilizi farà riferimento alle definizioni ed ai contenuti del successivo art. 19 e del PQAMA.

Prevvia specifica variante al PI è possibile revocare i PP e procedere alla pianificazione direttamente nelle tavole del PI stesso, con l'attribuzione dei gradi di tutela, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento degli eventuali ampliamenti e dotazione delle aree a standard.

- art. 19 - Edifici di interesse storico ambientale (in sintesi)

1 - INDIVIDUAZIONE

a) Edifici con grado di protezione 1

b) Edifici con grado di protezione 2

c) Edifici con grado di protezione 3

d) Edifici con grado di protezione 4

2 - DESTINAZIONI D'USO

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI



Tutti gli interventi sugli edifici con grado di protezione 1) 2) 3) 4) e ogni altro intervento devono rispettare le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportate nel PQAMA.

La normativa di PI per l'ambito del centro storico (risale dalla Variante n. 2 al PI) oltre che il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQMA), sarà soggetto ad una revisione / integrazione al fine di adeguarli alle più recenti disposizioni legislative e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso un fattivo confronto con i privati per permettere di agevolare gli interventi di riqualificazione, considerato che le esigenze di qualità dell'abitare moderno richiedono standard tecnici costruttivi alti e a basso consumo di energia; pertanto il recupero del patrimonio edilizio necessita di una disciplina flessibile per rispondere alle tecniche costruttive odierne anche utilizzando tecnologie e materiali innovativi.

L'obiettivo urbanistico che si persegue è da un lato quello di ammodernare ed adeguare la regolamentazione urbanistica all'interno del Centro storico del Capoluogo e dall'altro quello di variare in ragione delle caratteristiche del progetto da sviluppare, le NTO del PI e quindi di formare ed approvare una variante normativa.

Se pur le previsioni del PI vigente consentano l'inserimento della pianificazione del Centro Storico direttamente nelle tavole del PI, la modifica della strumentazione urbanistica relativo al Centro Storico di Sommacampagna, sarà definita in specifici elaborati tecnici (tipici dei Piani Particolareggiati) nel rispetto delle disposizioni di legge, al fine di consentire ed illustrare la lettura dei processi sviluppo e rivitalizzazione dell'ambito che, si ricorda, è soggetto a tutela storico – ambientale.

Alcuni interventi di regolazione (viabilistici e/o funzionali) e di rivitalizzazione del Centro Storico potranno (per ragioni dimensionali) essere in parte ubicati nelle aree esterne al perimetro urbanistico del Centro Storico rendendo, in tale eventualità, necessario modificare la destinazione urbanistica di alcuni ambiti regolati dal PI vigente, prevedendo pertanto specifica variante al medesimo.



La modifica della strumentazione urbanistica relativo al Centro Storico di Sommacampagna prevede il riesame con criteri oggettivi delle categorie di intervento di tutti gli edifici attualmente già presenti nel centro storico e la revisione delle relative Norme Tecniche, il tutto con lo scopo di agevolare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, superando l'immobilismo territoriale generato dalle attuali norme troppo restrittive che rendono difficile l'adeguamento del patrimonio edilizio ai nuovi standard di risparmio energetico e sicurezza statica. Si intende pertanto rendere lo strumento urbanistico più flessibile e permeabile ed atto al recepimento di innovative scelte amministrative.

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi relativamente alla modifica della strumentazione urbanistica relativo al Centro Storico di Sommacampagna nel rispetto degli artt. 17, 18, 19 e 20 della LR. 11/2004.

Il **Documento Programmatico Preliminare** fornisce la cornice o il quadro di riferimento in termini di descrizione del territorio e di vocazioni, ne fissa gli obiettivi e gli scenari.



Il quadro di riferimento

1 i contenuti del piano operativo PI

2 regole di gestione

1. I contenuti del piano operativo – PI variante

Il ciclo di progetto nella formazione del PI

1.1. Finalità

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT. Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio sostenibile, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

La Legge Regionale 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio e articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale del Comune di Sommacampagna ha:

- approvato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con DGR. 556 del 3/05/2013 e pubblicato sul BUR n. 42 del 17/05/2013 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
- approvato la variante 1 al PAT – di recepimento del PTCP e della LR. 14/2017 - con Delibera di Consiglio Comunale n.85 del 24.11.2022 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- approvato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi – con delibera Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2017; pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- approvato la Variante n. 2 al Piano degli Interventi – con delibera Consiglio Comunale n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 04.04.2019 (adeguamento elaborati definitivi); pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- approvato la Variante n. 3 al Piano degli Interventi – con delibera Consiglio Comunale n. 28 del 15.05.2025; pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- adottato la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (opera pubblica) – con delibera Consiglio Comunale n. 71 del 01.09.2022 (realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la strada provinciale 26/a e strada Molinara Vecchia); ad oggi vigono le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004;
- adottato la Variante n. 5 al Piano degli Interventi (opera pubblica) – con delibera Consiglio Comunale n. 80 del 29.11.2023 (realizzazione di percorsi ciclabili in via Siberie e in via Rampa); ad oggi vigono le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004;
- adottato la Variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 4 della LR. 55/2012 (SAVIT) – con conferenza dei servizi decisoria del 22.01.2025; ad oggi vigono le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004;

1.2. La forma del PI

Il **Documento Programmatico Preliminare (DPP)** è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla formazione del PI e delle sue specifiche varianti. La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di uno

strumento urbanistico operativo (PI) di produrre un Documento Programmatico Preliminare, noto anche come “Documento del Sindaco”, che **fissi gli obiettivi della nuova pianificazione**.

Il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi. Vengono fissati gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso la redazione del PI; le previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, guardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una validità temporale di 5 anni. Il termine quinquennale - per le aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati - può essere soggetto a proroga previo il versamento di un contributo determinato dall'amministrazione in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale.

Tale documento è necessario 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.



La variante al PI del Comune sarà finalizzata alla salvaguardia, alla riqualificazione e al riuso del patrimonio edilizio esistente, alla tutela storico

culturale e alla promozione commerciale dell'ambito del centro storico del capoluogo nel rispetto di uno sviluppo sostenibile finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini.

A rispondere alle nuove esigenze - anche puntuale - del territorio e della cittadinanza, migliorare/potenziare gli standard e i servizi per la collettività anche mediante l'utilizzo degli strumenti dell'urbanistica concertata, come gli accordi pubblico privati, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

Considerando prioritario il tema della riqualificazione edilizia ed della rigenerazione urbana, il contenuto della variante si svilupperà sull'esame delle proposte (manifestazioni d'interesse) che perverranno all'ufficio tecnico da parte dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi mediante la predisposizione di uno specifico bando.

Le richieste saranno ripartite in due macro categorie, gli interventi puntuali e quelli di portata generale, ovvero:

- ⇒ le prime, di portata puntuale, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa a singoli lotti o edifici puntuali;
- ⇒ le seconde, di portata generale, riguardano l'assetto e la trasformazione del territorio.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti dalla nuova Legge Regionale n. 14/2017 (consumo del suolo), nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e del quadro di vincoli e invariati in particolare di carattere paesaggistico, monumentale e archeologico al fine di garantire la conservazione degli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali senza introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

1.3. Il consumo di suolo

Articolo 17 della LR. 11/2004

co. 4bis [...] Il comune procede:

- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, [...]. La procedura si

Con la promulgazione della LR. 14/2017 il Piano degli Interventi deve orientare le scelte in relazione agli obiettivi e alle finalità indicate all'art. 3 della medesima legge e in particolare riferimento a privilegiare interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

La LR. 14/2017 stabilisce che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile. Con la variante 1 al PAT approvata con DCC. 85 del 24.11.2022 è stata recepita la LR. 14/2017.

Per **individuare nuove previsioni di espansione o reiterare le previsioni soggette a decadenza quinquennale** esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata si dovrà - ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 - nel rispetto dei limiti quantitativi assegnati - pari a 25,51 ha - **avviare una procedura di evidenza pubblica**, così da **mettere a confronto più proposte e**

conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 [...].

garantire che il **suolo naturale** sia **consumato dai progetti più meritevoli**. Successivamente all'esito della procedura ad evidenza pubblica si addiverrà all'accordo ex art. 6 con i soggetti interessati ed alla conseguente variante al PI.



Le trasformazioni interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata non influiscono sul consumo di suolo potranno essere inserite senza ulteriori verifiche. All'art. 12 della LR. 14/2017 sono indicati gli interventi che sono sempre ammessi in deroga alla legge sul consumo del suolo. Ai sensi dell'art. 13 co. 6 della LR. 11/2004 sono fatti salvi gli accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della legge sul consumo del suolo, sia stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art.7 della LR.11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.

L'ambito del centro storico del capoluogo di Sommacampagna è ricompreso all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC).

1.4. Il centro storico e gli obiettivi della variante al PI

I nuovi strumenti di pianificazione devono puntare alla **riqualificazione dell'esistente** attraverso l'individuazione di siti di particolare interesse urbano e sociale e alla predisposizione di **programmi di intervento** che assieme al rinnovamento del sito specifico producano un **effetto "volano"** sul contesto di quartiere.

Il concetto di rigenerazione è associato a quello della costituzione/sostituzione o ricostituzione della centralità urbana. Con rigenerazione si vuole intendere, non la semplice riqualificazione architettonico edilizia con la parallela verifica degli standard e nemmeno la ristrutturazione urbanistica che prevede la sostituzione di un tessuto edilizio esistente con uno nuovo ma una modalità di intervento che prevede una **serie di azioni su porzioni di città messe in relazione dinamica con il tutto, perché la rigenerazione di una parte di territorio faccia da volano al resto.**

Nel sistema insediativo urbano vi sono assi viabilistici particolarmente accessibili e dunque di elevato valore indipendentemente dalla distanza dal centro, e all'opposto esistono aree centrali o semicentrali da valorizzare, che

risultano poco appetibili e che hanno un valore più basso del centro del quale fanno parte.

Conseguentemente quanto più l'intervento riguarda porzioni di città strategiche, tanto più elevate sono le conseguenze sul contesto perché l'innalzamento di valore in una zona strategica si ripercuote sull'intorno in maniera significativa.

L'idea della Rigenerazione Urbana mira ad intervenire in particolari contesti, come le aree centrali, al fine di rigenerare i valori urbani, intesi come valori architettonici, urbanistici, ambientali, sociali, paesaggistici, economici, infrastrutturali, mediante microinterventi.

Per essere efficace, la rigenerazione, deve svilupparsi su gran parte delle componenti del sistema insediativo: edifici, piazze, strade, reti tecnologiche. Mediante funzioni molteplici: residenziali, commerciali, di servizio, pubbliche. Introducendo spazi per la mobilità e la sosta, luoghi di incontro. Valorizzando i valori culturali, storici e identitari come spazi verdi, parchi, corsi d'acqua.

La revisione delle previsioni urbanistico edilizie del per l'ambito del Centro storico del Capoluogo ad oggi regolamentato da un "Piano Particolareggiato", gli obiettivi da perseguire sono:

- il recupero dell'edilizia inadeguata, fatiscente o sotto utilizzata anche attraverso premialità edificatorie per migliorare la qualità architettonica generale e le prestazioni energetiche degli edifici che consentano l'acquisizione di aree standard da destinarsi a parcheggio;
- migliorare la qualità architettonica generale e migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- la previsioni di eventuali nuove previsioni di edificazione / densificazione edilizia (compatibilmente con i vincoli e le tutele prescritte relative ai valori storici dell'edificato esistente) anche al fine di poter acquisire aree a standard strategiche;
- la revisione della normativa tecnica di gestione edilizia degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le più recenti disposizioni di legge in materia (DPR 380/01 – LR 11/2004) in raccordo con la normativa generale del Piano degli Interventi e del Prontuario per la qualità Architettonica e mitigazione Ambientale;
- l'adeguamento dell'ambito della piazza della Repubblica, individuata nella Tav. 4 del PAT come "Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" ad un ruolo centrale tramite la valorizzazione architettonica dei fabbricati circostanti;
- il rafforzamento della rete commerciale minore e possibile creazione di un "centro commerciale naturale", da destinare al slow shopping tramite percorsi pedonalizzati di collegamento, da costituire partendo dalle aree comprese corrispondente al perimetro di piazza della Repubblica eventualmente allargato ad altre porzioni del Centro Storico, e composto da tutti i negozi, dalle botteghe artigiane e dalle attività ricettive e di ristorazione esistenti e/o di nuovo insediamento, attraverso la possibilità di trasformazione d'uso degli edifici esistenti;
- miglioramento della rete viaria e l'individuazione di aree da

destinare a parcheggio a servizio delle attività commerciali esistenti e/o di nuovo insediamento;

- rigenerare complessivamente il tessuto del nucleo urbano più storico ed identitario del territorio attraverso anche trasformazioni strutturali importanti che risolvano le criticità esistenti che determinino una effettiva rivitalizzazione dell'ambito Centro Storico.

1.5. I contenuti generali della variante al PI

Il Piano degli Interventi (PI) del Comune:

1. detterà le disposizioni operative della pianificazione urbanistica, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale e il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
2. troverà attuazione tramite interventi diretti (IED) o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) anche mediante il recepimento di accordi pubblico privati e/o atti unilaterali d'obbligo ai sensi della vigente legislazione in materia;
3. sviluppa e precisa le scelte delineate dalla pianificazione strategica (PAT) indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, i soggetti da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni;

La variante al PI si occuperà prioritariamente di rispondere agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di consentire alla cittadinanza di soddisfare le necessità di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà nel rispetto dei valori storici e di tutela, ovvero di poter intervenire anche mediante piccoli adeguamenti volumetrici (ampliamenti e recuperi) delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dalle mutate esigenze familiari nel rispetto del quadro delle tutele e vincoli presenti. Interventi che potranno essere sviluppati ma anche integrati, con le possibilità previste dalla LR. 14/2019 nota come "Veneto 2050" attraverso interventi edilizi di efficientamento energetico.

La Variante al PI, oltre a prevedere azioni di recupero, riqualificazione e valorizzazione:

- definirà norme per conservazione e valorizzazione degli spazi aperti quali piazze e giardini;
- definirà una disciplina che orienta gli interventi ammessi prevalentemente a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo – costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade – consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, in coerenza con il processo di formazione urbano;
- definirà una disciplina di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo da parte dell'intero sistema urbano di riferimento, e quindi misurata sulla scala della loro natura di elementi storico documentativi o di veri e propri monumenti della città

Con la variante al PI per il centro storico prevede un riallineamento della lettura dei gradi di intervento in funzione ad una semplificazione e al mutato



quadro normativo introdotto dal DPR.380/2001 in particolare per le definizioni che regolano gli interventi sul patrimonio esistente soprattutto in riferimento alla ristrutturazione edilizia.

La variante si pone come obbiettivo il recupero del patrimonio esistente attraverso un approccio "misurato" dove l'intervento sul singolo edificio urbanistico indicato dal PI (unità edilizia minime) risulta prioritario rispetto ad una visione di grande ristrutturazione urbanistica - solitamente mediante strumenti attuativi - che coinvolga ampi ambiti urbanistici allargati; il tutto anche in relazione alla applicazione della LR. 14/2019 e all'individuazione di specifici aree da demandare a progetti specifici (schede urbanistiche di orientamento progettuale - accordi pubblico privato).

La formazione della variante sarà redatta analizzando le problematiche emergenti del territorio ponendo alla base precisi obiettivi di carattere generale, ovvero:

1. ri-conferire al centro storico del capoluogo v'l'attrattiva, recuperando l'identità come punto di riferimento della storia e della cultura urbana. Vanno facilitati gli interventi mirati di restauro e ripristino degli edifici e relativo recupero degli spazi pubblici, la variante pone l'obiettivo di salvaguardare lo scenario urbano storico percepibile, ristabilendo il legame tra città e le permanenze storiche (edifici e strade);
2. frenare lo spopolamento del centro, favorendo le condizioni abitative; per contenere il fenomeno e garantire, se non il ripopolamento, almeno la permanenza nel centro degli abitanti attuali;
3. la rivitalizzazione del centro aumentando la flessibilità delle destinazioni d'uso;
4. ridurre il traffico e reperire maggiori spazi pedonali e aree a servizi, poiché, fra le tante cause di spopolamento e di sofferenza del commercio va sottolineata quella dell'accessibilità che scoraggiano la permanenza o la frequentazione delle aree storiche.

La variante al PI comporterà le seguenti operazioni:

- **aggiornamento quadro conoscitivo:** comprende la verifica e implementazione dei dati utilizzati per le analisi del PAT;
- **prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale:** aggiornamento in dettaglio dell'elaborato integrativo dell'apparato normativo di PI (generale);
- **omogeneizzazione della zonizzazione di piano e apparato normativo:** è l'insieme degli elaborati del PI (tavole al 5000, 2000, 1000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione, normativa, repertorio dimensionale) che verranno allineate;
- **banca dati aggiornata:** tutto il PI sarà costruito in formato digitale in coerenza con le specifiche regionali, gli elaborati saranno catalogati all'interno di una banca dati alfa-numerica e potranno essere utilizzati per all'interno del sistema informativo comunale;
- **avviso e bando per l'acquisizione delle richieste di ristrutturazione, nuova edificazione o riconversione sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione:** è lo strumento che verrà utilizzato per acquisire i contributi puntuali della cittadinanza alla definizione delle scelte di piano seguendo i principi di sostenibilità architettonico-ambientale, culturale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e

Articolo 17 della LR. 11/2004

Co.5: Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;



c) le norme tecniche operative;
d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
e) il registro dei crediti edilizi;
f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

paesaggistica, di minore consumo di suolo, attuando parallelamente un percorso trasparente di concertazione;

- **definizione di accordi (artt. 6 e 17 co.4 LR.11/2004) per l'individuazione di alcuni interventi che determinano consumo di suolo, o atti unilaterali d'obbligo cui art. 11 L.241/1990 per le previsioni in variante urbanistica generano un aumento di valore:** saranno sottoscritti specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza.
- **registro crediti edilizi RECRED:** monitoraggio del regolamento cui alla LR.14/2019 è il regolamento per il controllo degli stessi;
- **registro fondiario e del dimensionamento:** è lo strumento da utilizzarsi per il riscontro della coerenza del PI con il PAT in particolare per il monitoraggio del dimensionamento urbanistico.

Si evidenzia che la modifica della destinazione delle aree, una volta inserite nel PI, determina la variazione della condizione fiscale delle stesse. Come noto, il PI rende attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi codifica le condizioni urbanistiche delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

1.6. I contenuti specifici della variante al PI

Articolo 17 della LR. 11/2004

co. 5

4. In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a)

La variante al PI del Comune sarà finalizzata a rispondere al quadro delle necessità del territorio e della comunità sulla scorta del percorso concertativo; con la variante al PI si intende avviare una revisione generale della strumentazione urbanistica ad oggi regolamentata dal "Piano particolareggiato" per il centro storico di Sommacampagna ponendo in primo piano l'obiettivo di conservazione nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali prevedendo nel contempo compatibili misure di riqualificazione e di riuso.

Il piano analizzerà le richieste anche di nuova edificazione puntuale, proposte dalla cittadinanza e a migliorare/potenziare gli standard e i servizi per la collettività anche mediante l'utilizzo degli strumenti dell'urbanistica concertata come gli accordi pubblico privati e utilizzando gli strumenti previsti dalla LR. 11/2004, funzionali all'attuazione delle strategie del PI ovvero la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

Nello specifico la variante al PI si occuperà dei seguenti temi:

- [monitoraggio sull'attuazione delle previsioni del Piano particolareggiato vigente e verifica del quadro vincolistico](#)
verifica generale sull'attuazione delle previsioni (categorie di intervento, previsioni di trasformazione), attuazione sagome limite, unità minime di intervento, zone a standard) del Piano particolareggiato vigente al fine di comprendere i punti di debolezza e di forza dello stesso; verifica ed eventuale aggiornamento del quadro vincolistico sulla scorta della pianificazione sovraordinata e in recepimento alle specifiche tecniche degli enti gestori (fasce di rispetto idrografiche, cimiteriali, elettrodotto, decreti edifici monumentali, PGRA, ecc);
- [aree a servizi](#)

verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente le aree a servizi (standard di piano) e valutazione di eventuali reiterazioni ai sensi dell'art. 34 della LR. 11/2004. A seguito della verifica, compatibilmente con il bilancio urbanistico del PI, sarà possibile prevedere lo stralcio di alcune aree a standard anche in relazione al piano di alienazione immobiliare o l'individuazione e/o modifica di nuove aree a servizi. La realizzazione di tali aree potrà attuarsi anche mediante l'utilizzo dello strumento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 e/o di altre forme di urbanistica concertata al fine di garantire l'effettiva realizzazione degli interventi;

- viabilità carrabile e ciclo-pedonale
saranno esaminate ed eventualmente inserite nelle previsioni del PI gli interventi sulla viabilità già indicati dal PAT e negli studi di settore (BiciPLAN), in rapporto al piano triennale delle opere pubbliche, rispondenti principalmente ai seguenti obiettivi:
 - o moderazione del traffico finalizzato ad una maggiore sicurezza degli attraversamenti;
 - o potenziamento della mobilità veicolare e ciclo pedonale;
 - o miglioramento/messa in sicurezza delle intersezioni più pericolose;
- valorizzazione immobiliare del patrimonio comunale
riordino, gestione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso l'individuazione dei singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza della variante, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione da inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- analisi urbanistiche e storiche
rielaborazione, aggiornamento e digitalizzazione delle "Schede di rilievo" dell'edificato esistente con aggiornamento della relativa documentazione fotografica dello stato attuale del patrimonio di edifici ricadenti nel territorio di competenza della variante. Redazione di un insieme di analisi e di valutazioni urbanistiche per quanto riguarda il sistema insediativo esistente (confronto catastale, destinazioni d'uso, tipologie e dilizie, numero piani, stato di conservazione)
- gradi di protezione dei fabbricati puntualmente schedati e/o individuati:
revisione complessiva dei gradi di intervento dei singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza della variante, che saranno precisati con il supporto catastale, e classificazione degli interventi e destinazioni d'uso ammissibili.
In questa fase saranno considerate anche le indicazioni che perverranno dalle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi per la modifica, per la variazione del grado di intervento attribuito nel Piano Particolareggiato vigente, laddove risultino coerenti con le caratteristiche del fabbricato e del contesto;
- aree di trasformazione urbanistica:

Le porzioni di territorio alle quali la variante al PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione nel territorio di competenza della variante, saranno disciplinate con apposite schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto" anche in recepimento di appositi accordi pubblico privati.

Le schede indicheranno gli elementi distintivi minimi dell'intervento da perseguire in fase edilizia, con l'obiettivo di realizzare un disegno urbanistico, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche vengono individuate unicamente con lo scopo di realizzare quel "sistema" di servizi che è l'elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano.

In questa fase saranno considerate anche le indicazioni che perverranno dalle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi, di previsioni di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione / densificazione edilizia (compatibilmente con i vincoli e le tutele prescritte relative ai valori storici dell'edificato esistente) per rispondere alle esigenze del territorio, il tutto con applicazione del principio perequativo;

- ambiti di riqualificazione e riconversione urbana:
si intende proseguire con il processo di attuazione delle azioni strategiche del PAT in particolare per il "Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi e per le "opere incongrue" previste dal PAT al fine di rispondere alle istanze dei privati e avviare nel contempo un processo di riqualificazione degli ambiti degradati presenti nel territorio comunale, il tutto con applicazione del principio perequativo;
- revisione delle regole di piano (NTO):
revisione della normativa tecnica di gestione edilizia degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le più recenti disposizioni di legge in materia (DPR 380/01 – LR 11/2004) con riferimento a quanto già previsto dall'art. 6 delle NTA del piano centro storico vigente e dagli artt. 17 e 18 delle NTO del PI vigente ed al Titolo II° (Variante 2 - Qualità architettonica e sostenibilità ambientale degli insediamenti) del PQAMA (Variante 2 - in particolare gli Artt. 4 – 6 e 7).
- monitoraggio del dimensionamento
si prevederà di monitorare il dimensionamento urbanistico generale e la quantità di consumo di suolo utilizzata nel rispetto del "carico urbanistico complessivo" definito dalla pianificazione strategica.
- accordi pubblico privati "art. 6 LR.11/2004" o atti unilaterali d'obbligo
Ai sensi dell'articolo 6 della LR. 11/2004 nella formazione della variante potranno essere recepiti progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico"; tali proposte saranno finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.



Tali accordi dovranno rispondere al quadro di trasformabilità fissato nel PAT e dovranno essere coerenti con gli obiettivi previsti nel presente Documento Programmatico Preliminare.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto della "convenienza pubblica" e smi, ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, da valutarsi in funzione:

- ⇒ della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e/o dalle ricadute economiche;
- ⇒ dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto (contributo straordinario e/o perequazione) che la proposta determina.

1.7. Procedura per la formazione dei PI

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del PI è normato dall'art.18 della LR. 11/2004.

ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE COMPLEMENTARI, MA FUNZIONALI AL PROGETTO:

1. AGGIORNAMENTO DATI – VALORI E MODALITÀ di stima di calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (ex art. 16 comma 4 lett. d-ter e 4bis del DPR n. 380 del 2001) previsto dagli Art. 4 e 8 delle vigenti NTO del PI (con specifica delibera consiliare);

2. AGGIORNAMENTO ED EVENTUALE INTEGRAZIONE / MODIFICA dello Schema degli Accordi Pubblico - Privato già approvato in sede di formazione delle precedenti Varianti al Piano degli Interventi;

ITER:

1. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO: presentazione del Documento Programmatico del Sindaco al Consiglio Comunale ed avvio della fase di consultazione - concertazione sugli obiettivi del progetto (artt. 20 co. 8ter e 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004);

2. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza.

3. ATTIVAZIONE DI BANDI: individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, accordi pubblico privato, , modifica categoria di intervento edifici catalogati, ecc;

- raccolta e pubblicazione (ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33 del 14.03.2013 me s.m.i.) delle proposte e/o delle Manifestazioni di Interesse che verranno depositate e valutazione tecnica di coerenza delle stesse con gli obiettivi del progetto;
- individuazione e presentazione / approvazione del Consiglio Comunale delle Manifestazioni di Interesse ritenute eleggibili e successiva firma degli Accordi Pubblico Privato da inserire nel piano per la fase relativa alla presentazione delle Osservazioni con acquisizione delle relative garanzie fideiussorie;
- chiusura della fase di concertazione/ confronto ed avvio della fase di

Articolo 18 della LR. 11/2004

(...)

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 con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 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.

(...)



stesura del progetto di piano;

5. ELABORAZIONE DEL VARIANTE: la redazione della variante limitatamente all'ambito del centro storico del capoluogo di Sommacampagna;

6. ACQUISIZIONE DEI PARERI: dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica nel rispetto della normativa vigente.

Se la variante al PI prevede variazioni diverse da quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento regionale 3/2025 in materia di VAS la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS.

7. ADOZIONE: adozione del progetto di piano e pubblicizzazione ai sensi dell'art. 18 co. 3 e/o art. 20 co. 8ter della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004;

8. DEPOSITO: entro i termini previsti all'art. 18 (8 giorni) o con procedura cui art. 20 co. 8ter (5 giorni) la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico rispettivamente per (30 giorni) o (10 giorni) consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo online del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

9. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI: entro i termini previsti all'art. 18 (30 giorni) o con procedura cui art. 20 co. 8ter (20 giorni) chiunque può formulare osservazioni.

10. EFFICACIA: il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;

11. TERMINE: 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, le nuove infrastrutture e le aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

1.8. Procedura per la formazione dei Piani Particolareggiati

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del Piano Particolareggiato è normato dall'art.20 della LR. 11/2004.

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta comunale.

2. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della L.69 del 18 giugno 2009. Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

3. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 2, la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano

**Articolo 19 della LR. 11/2004
– Piani urbanistici attuativi (PUA).**

1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
 - a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni

urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, co. 3 b) del decreto del DPR. 380 del 2001 e successive modificazioni.

4. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

5. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

6. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

7. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 20 co.8 ter il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Attuativo può prevedere varianti alle previsioni del Piano degli Interventi.

8. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 cui art. 20 LR. 11/2004.

1.9. Concertazione e partecipazione ai PI

I metodi dell'ascolto della società locale attraverso l'urbanistica partecipata permettono di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione della variante al PI di tali metodiche, oltre a recepire le indicazioni della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del territorio comunale e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- **coinvolgere la comunità locale** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo del territorio, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- **utilizzare la conoscenza specifica del territorio** da parte di abitanti e

Articolo 5 della LR. 11/2004

1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e



della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

(...)

attori organizzati, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;

- **mettere a frutto la competenza progettuale** presente fra gli abitanti;
- **contribuire a fare della costruzione del piano** un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

La modifica della destinazione delle aree, una volta inserite nel PI, determina la variazione della condizione fiscale delle stesse. Come noto, il PI rende attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi codifica le condizioni urbanistiche delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

1.10.

I ruoli dei privati nella formazione delle scelte

Il PI si delinea come documento progettuale destinato a contenere la **parte operativa** e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il PI è uno **strumento flessibile** che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT, individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinante all'attività di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti stessi del Piano mediante la predisposizione di specifici avvisi ed inviti per intercettare le **"manifestazioni di interesse"** da parte della cittadinanza.

Le manifestazioni di interesse vanno considerate come **contributi** alla formazione del piano, utili a **orientare le scelte**; si precisa che tali manifestazioni non vanno considerate come la lista dei "desiderata" della popolazione la cui somma definisce i contenuti di piano.

Nella fase di concertazione alla formazione del piano saranno attivati specifici bandi per:

- l'individuazione e la modifica delle categorie di intervento di fabbricati soggetti a grado di protezione;
- l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione (art. 17 co.4bis LR. 11/2004) o interventi di saturazione e completamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- l'individuazione di accordi pubblico privato (art. 6 LR. 11/2004) per interventi di rilevante interesse pubblico.

2. Regole di gestione del PI

La forma del Piano

2.1. Monitoraggio delle trasformazioni

Articolo 11bis della LR. 11/2004

1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

Il PAT 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.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano degli interventi è possibile individuare gli effetti positivi e quelli negativi e di conseguenza, adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano.

L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione, etc.).

Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.

2.2. Programma triennale delle opere pubbliche

Il Piano degli Interventi si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT che verranno attuati nel PI.



2.3. Quadro sinottico delle attività

