

COMUNE DI COLLE UMBERTO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante Generale n. 1

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Documento del Sindaco

COMUNE DI COLLE UMBERTO

SINDACO
Giuseppe Donadel

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Enos Baggio

SETTORE TECNICO
arch. Mauro Gugel
dott. Lorenzo Zanin

IL SEGRETARIO
dott.ssa Attilia Melaia

luglio 2013



DOCUMENTO DEL SINDACO - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n° 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n°61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** "*strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)*", oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, "*strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)*".

Il Comune di Colle Umberto ha già intrapreso il percorso di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova legge, pervenendo all'approvazione del P.A.T. nel luglio 2011 e del **Primo P.I. "di riallineamento"** nel novembre 2012.

Il **Primo Piano degli Interventi**, con la finalità di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, volta a non generare vuoti normativi o incertezze procedurali, ha affrontato sia l'aspetto cartografico sia l'apparato normativo nella loro reciprocità e correlazione. Lo Strumento Urbanistico previgente è stato nuovamente informatizzato alla luce dei nuovi dettami della legge urbanistica regionale, sulla base della nuova e corretta cartografia. Di pari passo si è provveduto alla rielaborazione e riscrittura del corpo normativo del P.I., costituito dalle Norme Tecniche Operative, dal Repertorio Normativo e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Dopo aver riallineato i contenuti del primo Piano degli Interventi con le linee guida del P.A.T. e adeguato l'apparato cartografico e normativo ai contenuti della LR 11/2004, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere ad alcune specificazioni e/o modifiche di previsioni insediative già vigenti al fine sia di migliorare a livello urbanistico situazioni esistenti sia di incentivare la rapida attuazione di interventi qualificanti riguardanti parti del territorio. In coerenza con il proprio programma politico-amministrativo, è stata avviata la riqualificazione dell'asse urbano del Menarè, mediante la modifica dell'apposita Scheda Normativa e la predisposizione di una Scheda di Piano di indirizzo per la predisposizione di un PUA finalizzato alla riqualificazione dell'ambito e la riconversione a funzioni commerciali-direzionali. Il primo P.I., inoltre, ha previsto e disciplinato il completamento dell'unica zona produttiva "ampliabile" prevista dal P.A.T. attraverso un intervento di miglioramento dell'assetto urbanistico dell'area produttiva in via Campardone (ATO R2.1). Per quanto concerne la tutela e la valorizzazione dei borghi e nuclei storici, sono state parzialmente ampliate le zone di centro storico del Capoluogo al fine di rendere la zonizzazione operativa coerente con le disposizioni del P.A.T.. In parallelo è stata avviata una prima ricognizione di tutti i "nuclei e case sparse" (ZTO A1) con caratteri storici aventi grado di protezione 4, adeguando i relativi valori di tutela con lo scopo di

migliorare la salvaguardia degli edifici meritevoli di conservazione. Infine, per una migliore gestione operativa del Piano, sono stati uniformati i gradi di protezione per tutto il territorio comunale.

IL PROCESSO DI PIANO

Il Piano degli Interventi di Colle Umberto troverà come riferimento e “punto di partenza” obbligato, oltre che, logicamente, il P.A.T., l'attuale P.I. vigente, strumento di raccordo efficace e di transizione graduale dal “vecchio” strumento urbanistico della LR 61/1985 al nuovo Piano Regolatore Comunale.

Il Secondo P.I. (denominato tecnicamente Variante Generale n.1) definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T., in particolare per le diverse funzioni e gli orizzonti temporali dei due strumenti che compongono il Piano Regolatore Comunale, non va intesa nella sua totalità in capo ad “un” P.I., ma potrà/dovrà avvenire selettivamente in più fasi successive, **attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori**. Il Secondo Piano degli Interventi tuttavia, così come i successivi, è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e a non compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Il P.I. in generale, nel suo processo di elaborazione, seguirà il percorso, i criteri e la metodologia già sperimentati nel P.A.T., in coerenza con le indicazioni della legge. Verrà adottato un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze della comunità locale, programmando occasioni di contatto e di confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare le priorità sulle azioni da intraprendere e gli obiettivi enunciati nel presente Documento del Sindaco. Ciò costituisce il punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza, per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Le linee guida progettuali convergeranno verso la valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, verso la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti, ma anche su una forte componente progettuale di innovazione volta soprattutto al risparmio energetico e basata sui principi della bioarchitettura.

Il Secondo P.I. dovrà, quindi, affrontare i problemi urbanistici facendo corrispondere un complessivo innalzamento della qualità urbanistico/edilizia e ambientale, e in tale operazione sarà supportato anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano (VIncA, Studio di Compatibilità Idraulica e Sismica).

I CONTENUTI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Secondo (Variante Generale n.1) Piano degli Interventi del Comune di Colle Umberto, ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004:

- detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con:
 - a) il bilancio pluriennale comunale;
 - b) il programma triennale delle opere pubbliche;
- troverà attuazione tramite interventi diretti, di progetti di coordinamento urbanistico o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- come previsto dalle Norme Tecniche del P.A.T., *“il P.I. sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le iniziative necessarie per garantire la fattibilità delle previsioni, anche in relazione alle effettive risorse disponibili e agli scenari territoriali previsti”*.

Ai sensi degli specifici articoli della LR 11/2004, anche il Secondo Piano degli Interventi, confermando ed integrando quanto già disciplinato nel P.I. vigente:

- sottoporrà a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il territorio includente i beni ambientali (art. 3);

- *quantificherà le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal piano medesimo, stabilirà i criteri e le modalità per provvedervi nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Anche su proposta dei proprietari interessati, il P.I. potrà definire forme alternative all'espropriazione (art. 34);*
- *attuerà la perequazione, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree (art. 35);*
- *disciplinerà gli interventi di trasformazione definiti nel P.A.T., da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, che determinano un credito edilizio. Il P.I. individuerà e disciplinerà gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione di tali obiettivi ovvero delle compensazioni di cui all'art.37 (art. 36);*
- *potrà prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica anche mediante la perequazione (art. 39);*
- *potrà stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 - zone di tutela individuate e disciplinate dal P.A.T. - (art. 41);*
- *assicurerà la tutela del territorio agricolo ai sensi dell'art. 43, così da permettere in zona agricola esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola (art. 44), siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e disciplinerà gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti.*

La disciplina dell'esistente già prevista nel Primo P.I. sarà confermata ed eventualmente modificata con la precisa finalità di perseguire, sul piano qualitativo, un miglioramento generale degli insediamenti, attraverso un processo di qualificazione dell'edificato e di riordino degli spazi aperti pertinenziali. Potranno essere inserite integrazioni e modifiche secondo le peculiarità degli ATO identificati dal P.A.T. e in funzione dei diversi tessuti insediativi rinvenibili sia all'interno dell'urbanizzazione consolidata che nel territorio agricolo.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla LR 11/2004, si concretizza prioritariamente, come nel P.I. vigente, nella suddivisione in zone territoriali omogenee, cui saranno assegnati gli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base

- ai caratteri dell'esistente,
- alle prospettive di tutela e di strategia di lungo periodo delineate dal P.A.T.,
- agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal P.I..

Qualora ritenuto necessario, saranno corretti e ridefiniti gli attuali parametri ed indici di zona e di utilizzazione delle aree urbane, introducendo, ove richiesto, gli accorgimenti e i dispositivi per accompagnare la quantità dimensionale alla qualità dei tessuti urbani.

Considerati i diversi orizzonti temporali di P.A.T.- P.I., e la possibilità, accennata in premessa, di sviluppare gli obiettivi del P.A.T. attraverso più di un P.I., risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del P.A.T. ragionando su una serie di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra l'avvio delle operazioni di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari, il tutto alla luce di meditate e reali necessità, e puntando al risultato del miglioramento della qualità - per fortuna quasi sempre buona - dell'esistente.

Il P.I., perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del P.A.T. focalizzerà la propria attenzione sullo sviluppo e sulla realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal P.A.T. stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- a) **necessari**, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- b) **finanziabili**, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- c) **fattibili**, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti;
- d) **esemplari**, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita tecnica e qualitativa del progetto.

Ai sensi dell'art. 6 e 7 della LR11/2004, nel P.I. potranno essere recepiti progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico di interventi urbanistici, sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare, oggetto di accordi pubblico-privati. Tali accordi risponderanno alle

prestazioni e caratteristiche fissate nelle specifiche "Linee guida e criteri generali" stabiliti dal comune e dovranno essere coerenti con gli obiettivi del Documento del Sindaco.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

I nuovi meccanismi e le nuove procedure, sulle quali il P.I. può sostenere le proprie previsioni al fine di conseguire un miglior risultato e una più organica attuazione nella gestione del territorio rispetto alle precedenti esperienze di PRG, sono quelli esplicitamente richiamati nella vigente Legge Urbanistica Regionale. Il Secondo P.I. individuerà le situazioni specifiche in cui andranno applicati i seguenti istituti già normati nel P.I. vigente:

1. **la perequazione urbanistica** finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
2. **il credito edilizio** cioè la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
3. **la compensazione urbanistica** (art. 37 LR 11/2004) che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La perequazione urbanistica, inoltre, come specificato dall'articolo 55 delle Norme Tecniche del P.A.T. *si applica alle zone di trasformazione urbanistica individuate dal P.A.T. o anche dal P.I. articolate in ambiti unitari di progettazione e attuazione. Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano o produttivo, oppure le parti consolidate o non del tutto consolidate per le quali il P.A.T. prevede la sostanziale modifica della struttura urbanistica.* Pertanto anche l'aumento del carico insediativo in una area ad urbanizzazione consolidata sarà oggetto di perequazione urbanistica¹.

TEMI PROGETTUALI E OBIETTIVI DI PIANO

Nel proprio programma di mandato l'Amministrazione Comunale considera il territorio come una risorsa non rinnovabile e un valenza da consegnare alle future generazioni. Il territorio è da considerarsi, pertanto, come "bene comune", la cui trasformazione deve essere governata coniugando sviluppo e recupero, prestazioni e sostenibilità.

Negli anni precedenti si è assistito anche a Colle Umberto ad azioni/interventi di degrado urbano e territoriale che hanno portato in alcuni casi alla perdita della propria identità locale e del carattere distintivo di alcuni luoghi. Il PRG previgente non è riuscito in toto nella funzione di strumento di garanzia per gli abitanti della tutela e della qualità del territorio colleumbertese.

Il Secondo Piano degli Interventi (Variante Generale n.1) affronterà, come già accennato nel capitolo precedente, i temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal P.A.T., selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce doverosamente l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. La possibilità di soddisfare nel Piano degli Interventi le singole necessità particolari inserite in progetti di rilevante interesse pubblico, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

¹ La trasformazione e/o valorizzazione di un suolo urbano (es. da produttivo a residenziale) classificato nel PAT come "area ad urbanizzazione consolidata" dovrà essere oggetto di perequazione. La perequazione urbanistica si applica sul plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono in buona parte il risultato della somma, della giustapposizione e della stratificazione degli interventi minuti operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con i citati obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente al miglioramento della qualità della vita e del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle rispettive risorse.

Nei paragrafi a seguire sono richiamati per sistemi i principali temi progettuali e obiettivi del Piano degli Interventi. Tali tematismi sono in parte già stati affrontati e disciplinati nel Primo Piano degli Interventi e per tale motivo verranno ripresi e riconfermati nel redigendo P.I..

A. Sistema Ambientale e Paesaggistico

- Definizione e disciplina degli elementi della rete ecologica garantendo o perseguendo:
 - il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
 - la conservazione e il potenziamento della naturalità nelle aree rurali, in particolare, siepi, filari arboreo-arbustivi, aree boscate, ecc.,
 - la ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree periurbane e urbane,
 - la tutela, la riqualificazione e il miglioramento del verde urbano,
 - interventi contestuali o preventivi di mitigazione e/o compensazione ambientale, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica;
- Definizione di ambiti di territorio aperto in cui limitare e/o precludere l'edificazione;
- Disciplina e promozione, nel territorio aperto, delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);



- Coordinamento con le iniziative regionali e provinciali in materia di valorizzazione e fruizione delle aree paesaggisticamente di maggior valore.

B. Sistema Insediativo

B.1 Sistema Insediativo Residenziale

- Tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di Colle Umberto, mediante:
 - il recupero e la valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
 - l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili,
 - la salvaguardia delle funzioni residenziali e l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale,
 - il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde,



- la verifica e la modifica della classificazione e della perimetrazione di ciascun centro e nucleo storico precisandone la specifica disciplina nel rispetto degli indirizzi e criteri per la conservazione e valorizzazione, favorendo interventi di ampliamento al fine di incentivarne il recupero;
- il recupero dei muri perimetrali di valore storico-testimoniale.
- Trasformazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, ai sensi dell'art. 44 delle N.T. del P.A.T., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa residenziale tramite:
 - interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, completamento, rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse e/o con utilizzazioni ritenute incompatibili;
 - riqualificazione della scena urbana;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani, miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e per il tempo libero del territorio aperto;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture viarie, ecc.);
 - mitigazione delle situazioni di conflitto legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di filtro;
- Attenta valutazione delle domande dei cittadini per rispondere alle reali necessità familiari nel quadro delle compatibilità offerte dai riferimenti del P.A.T., della legislazione urbanistica, del "Piano casa" e dei livelli di pianificazione superiore;
- Assegnazione della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal P.A.T. e dal vigente PRG;
- Applicazione, negli interventi di trasformazione urbanistica, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività (l'entità e la natura di tale beneficio va selezionato e calibrato diversamente in base all'entità e ai caratteri specifici dell'intervento);
- Contenimento radicale ed attento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati esistenti.
- Definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o per le quali si prevede la prossima dismissione;
- Riqualificazione energetica e miglioramento della compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

B.2 Sistema Insediativo Produttivo

- Riqualificazione urbanistica degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n. 71 in località Campion con completamento dei servizi, adeguamento dell'accessibilità, integrazione con il tessuto residenziale esistente;



- Completamento e attuazione del “Polo produttivo” del Campardone;
- Incentivazione della rilocalizzazione delle attività artigianali presenti nel territorio aperto e in area urbana, in zona idonea, attraverso la definizione di quote di nuova zona produttiva riservate a tal fine e da attuare tramite operazioni di perequazione, ovvero attraverso l'applicazione di strumenti come il credito edilizio;
- Promozione di iniziative per l'innovazione del sistema produttivo;
- Attuazione delle previsioni viabilistiche dell'asta del Menarè e di quelle urbanistiche disciplinanti l'area ex IPSA in località Menarè.

B.3 Sistema Insediativo Turistico-Ambientale

- Per gli edifici e i complessi con destinazione d'uso turistico-ambientale, conversione del volume o parte di esso e parziale ampliamento a fini turistico-ricettivi;



- Individuazione e potenziamento di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile.

B.4 Sistema dei Servizi

- Verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista, individuazione dei vincoli scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del P.I.;
- Determinazione, in coerenza con gli standard minimi fissati dal P.A.T., delle tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- Avvio delle possibili integrazioni e dei raccordi funzionali delle aree a standard, in un sistema continuo ed unitario degli spazi aperti tra verde pubblico, privato e territorio agricolo;

- Completamento e potenziamento dei servizi evitando dispersioni e frammentazioni delle aree e migliorando il sistema di collegamenti attrezzati tra gli standard e gli insediamenti;

C. Sistema Relazionale

- Miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti e previsione di aree per la mitigazione degli impatti sul sistema insediativo e ambientale;
- Gerarchizzazione della rete viaria esistente e attribuzione di funzioni specifiche al fine di separare la componente di traffico di attraversamento da quello locale;
- Studio di soluzioni utili ai fini della riqualificazione e valorizzazione nei tratti di viabilità che attraversano l'abitato di Colle Umberto e i nuclei;
- Valorizzazione della fruizione ciclabile del territorio, individuazione di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile;
- Studio di soluzioni utili ai fini del miglioramento dell'accessibilità e del sistema della sosta automobilistica, con particolare riguardo alle aree centrali e alle strutture di maggiore attrazione.



OBIETTIVI E TEMI SPECIFICI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il proseguimento delle azioni di governo del territorio attraverso il Secondo Piano degli Interventi al fine di procedere nell'attuazione dello scenario di piano definito dal P.A.T., per porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ha come auspicio, congiuntamente alle opere pubbliche in corso di realizzazione, il rilancio dell'immagine complessiva del Paese anche con gli interventi proposti dai privati.

Il Piano degli Interventi si configura come uno strumento urbanistico progettuale contenente la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale (P.A.T. - P.I.). In coerenza con tale funzione, il Piano degli Interventi, deve essere concepito come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi e delle linee strategiche previste dal P.A.T., individua e disciplina le azioni pianificatorie da realizzare nel breve periodo, pena la loro decadenza.

Nel vigente ordinamento legislativo dato dalla Legge Regionale n° 11/2004, le scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio vedono il coinvolgimento dei Privati che divengono, quindi, promotori e "parte attiva" delle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale. In particolare nella specifica materia urbanistica regionale, l'articolo 6 della Legge Regionale n.11/2004 stabilisce che gli Enti Locali, nei limiti delle rispettive competenze, *possano concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e del Piano di Assetto del Territorio.*

Pertanto, l'Amministrazione Comunale, nel cogliere l'articolazione del Piano Regolatore Comunale, riconosce alle varie forme di partecipazione dei privati un ruolo propositivo nella definizione dei contenuti del Piano.

In questo contesto, il Secondo Piano degli Interventi, potrà recepire eventuali proposte ed iniziative sia di rilevante interesse pubblico (art. 6 LR 11/2004) sia di tipo puntuale e/o diffuso presentate da soggetti privati, in quanto considerati elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche comunali.

In coerenza con il lavoro sin d'ora svolto e le scelte generali indicate dal P.A.T., le azioni del Secondo P.I. dovranno perseguire le seguenti priorità e linee strategiche:

a) **Valorizzazione dei borghi e nuclei storici** mediante

interventi di riqualificazione, recupero con incentivi e tutela. Sarà previsto l'utilizzo di premialità edificatorie turistico-ricettive ai fini sia della riqualificazione urbanistico-edilizia del tessuto storico sia della promozione turistica del territorio colleumbertese. A tal fine, l'Amministrazione Comunale avvierà lo studio a livello urbanistico di un "ambito pilota", nella fattispecie del borgo storico di Mescolino nonché dell' area compresa tra la Strada Provinciale, via



F.lli Salvador e via F.lli Tandura, con l'obiettivo di valorizzare gli spazi pubblici esistenti (p.zza Marconi) e gli edifici di interesse pubblico (centro civico), attualmente non visibili dalla viabilità principale, mediante la riqualificazione/riconversione dei volumi incongrui esistenti e l'utilizzo del credito edilizio. La revisione dell'attuale disciplina urbanistica sarà incentrata su una nuova ipotesi di distribuzione delle volumetrie sia pubbliche che private nonché su una viabilità nuova e funzionale all'edificato esistente, con la possibilità di formulazione di eventuali proposte da parte di soggetti privati e di successive sinergie pubblico/private.

Contestualmente si procederà alla revisione dei gradi di tutela delle ZTO A1 (attualmente “unici” per le intere zone), in modo tale da disciplinare puntualmente i singoli edifici. Sarà necessario inoltre, predisporre un nuovo strumento (Prontuario Tipologico) allegato all’apparato normativo, per definire le linee guida da adottare negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tradizionale, sia dei centri e borghi storici (zto A e A1) che in territorio agricolo.

- b) Soddissfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il **recupero** e la **riqualificazione** delle **aree ad urbanizzazione consolidata**. Il miglioramento del tessuto urbanizzato dovrà attuarsi con interventi orientati alla qualità urbana riferita alle tipologie e materiali che hanno caratterizzato nel tempo la struttura insediativa storico-testimoniale locale.



- c) **“Zero” consumo di territorio agricolo di pregio**, ovvero aree di valore agricolo-produttivo, di valore paesaggistico/ambientale, aree della rete ecologica locale, contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e dal trasferimento di attività non più compatibili con la residenza.

Considerato che il Piano di Assetto del Territorio approvato considera come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non è previsto alcun contributo perequativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti all’ interno delle ZTO A e A1, che prevedano la demolizione e ricostruzione dell’edificio senza cambio delle destinazioni d’uso, né per le modifiche dei gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela. Analogamente, per gli altri interventi di recupero nel tessuto urbano storico mediante riconversione in loco delle opere incongrue, verrà definito una graduale applicazione del contributo perequativo anche in funzione dell’interesse pubblico di riqualificazione dell’ambito, valutando i vari casi e prevedendo la riduzione della quota perequativa al fine di incentivare il recupero nel caso in cui dallo stesso intervento ne emerga un contestuale interesse pubblico.



La riqualificazione urbana delle aree degradate e dismesse con interventi integrati pubblico/privati che prevedano il recupero e la riconversione, come già definiti nel P.A.T., di volumi incongrui legittimamente realizzati (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi) mediante il riconoscimento di crediti edilizi di tipo residenziale o commerciale/direzionale con modalità decrescenti (maggiore è la cubatura esistente minore sarà la percentuale di riconversione) da utilizzare in loco o in zone compatibili.

Comune di Colle Umberto - Secondo Piano degli Interventi

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

Saranno consentiti interventi di riqualificazione del tessuto urbanizzato esistente o interventi puntuali volti a soddisfare esigenze di carattere familiare e non speculativi. Il Secondo Piano degli Interventi dovrà limitare e ridurre al minimo il consumo della S.A.T. disponibile definita nel P.A.T. (pari a 130.000 mq circa).

PROCEDURE DI PIANO

Dal punto di vista procedurale, la "seconda fase" del P.I. inizierà con la presentazione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco. Successivamente dovrà, quindi, essere dato avvio alle procedure di consultazione e partecipazione (incontri pubblici e/o tavoli tecnici) con enti, associazioni e privati cittadini interessati a proporre progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico, nonché ad esprimere i propri bisogni e/o interessi in tema di pianificazione urbanistica. Si procederà, pertanto, alla pubblicazione dei seguenti avvisi per la cittadinanza:

- AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO E DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI STORICI PER LA FORMAZIONE DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.);

- AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI INTERESSI DIFFUSI O PUNTUALI PER LA FORMAZIONE DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.).

Scaduto il termine di presentazione delle proposte coerenti con i contenuti previsti dal P.A.T. e in linea con gli obiettivi illustrati nel Documento Programmatico Preliminare, si procederà alla valutazione delle stesse secondo i seguenti criteri di valutazione.

Tutte le proposte verranno valutate dall'Amministrazione Comunale, sulla base dei seguenti criteri:

- compatibilità con gli strumenti di pianificazione vigenti (P.A.T.) e Documento del Sindaco del Secondo Piano degli Interventi;
- qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, in termini di:
 - miglioramento della qualità urbana dell'ambito dovuta ad interventi di riqualificazione, recupero, mitigazione, ecc..;
 - promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica coerenti con le tipologie edilizie locali;
 - aumento di sicurezza sociale e ambientale;
 - risposta ad esigenze proprie delle famiglie (alloggi);
- qualità ecologica, ambientale e paesaggistica, in termini di:
 - contenimento del consumo di suolo agricolo;
 - eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - promozione di interventi di edilizia sostenibile (risparmio energetico) e di qualità ecologica;
 - non interferenza con coni visuali, strade panoramiche e valenze paesaggistiche;
- coerenza urbanistico-insediativa con il contesto esistente, in termini di:
 - prossimità/vicinanza con edificato e viabilità esistenti;
 - presenza di sottoservizi;
- coerenza con la programmazione, in caso di proposta/accordo pubblico-privato, in termini di:
 - congruenza temporale tra sviluppo degli insediamenti privati e delle dotazioni territoriali in conformità con le previsioni di Piano degli Interventi e del Piano Triennale delle Opere pubbliche;
 - coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
 - presenza di benefici pubblici e privati di natura economico-finanziaria;
 - garanzia da parte del soggetto promotore privato sul rispetto degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

La valutazione delle proposte di riqualificazione dei centri e nuclei storici comporterà, in sede di redazione del Piano degli Interventi, la rivisitazione della disciplina operativa riguardante l'intero nucleo/borgo oggetto di richiesta. In caso di assenza di proposte di riqualificazione dei centri e nuclei storici, l'Amministrazione Comunale procederà con la rivisitazione della disciplina urbanistico/edilizia di uno (Borgo Mescolino) o più borghi/nuclei storici sulla base delle problematiche/criticità presenti secondo le segnalazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Le proposte dei privati contenenti interventi di trasformazione urbanistica² dovranno prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione ai sensi dell'art. 55 del P.A.T. e dell'art. 66 del P.I.

² Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano o produttivo, oppure le parti consolidate o non del tutto consolidate per le quali il PAT prevede la sostanziale modifica della struttura urbanistica (art. 55 comma 2° NT del PAT).

Si ricorda che l'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistica potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati mediante la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo con allegata fidejussione bancaria/assicurativa a garanzia degli interventi d'interesse pubblico previsti (opere pubbliche o di interesse pubblico, opere di urbanizzazione, cessioni di aree o di immobili, ecc.), e, nel caso di monetizzazione, con il versamento di quota parte dell'importo perequativo contestualmente alla firma dell'Atto d'obbligo.

Inoltre, al fine garantire omogeneità ed oggettività nella valutazione delle proposte pervenute e nella definizione del contributo perequativo, verranno definiti e pubblicati i **Criteri di valutazione e di applicazione della Perequazione Urbanistica** mediante un'articolazione per classi di trasformazione urbanistiche previste dal Piano degli Interventi.