

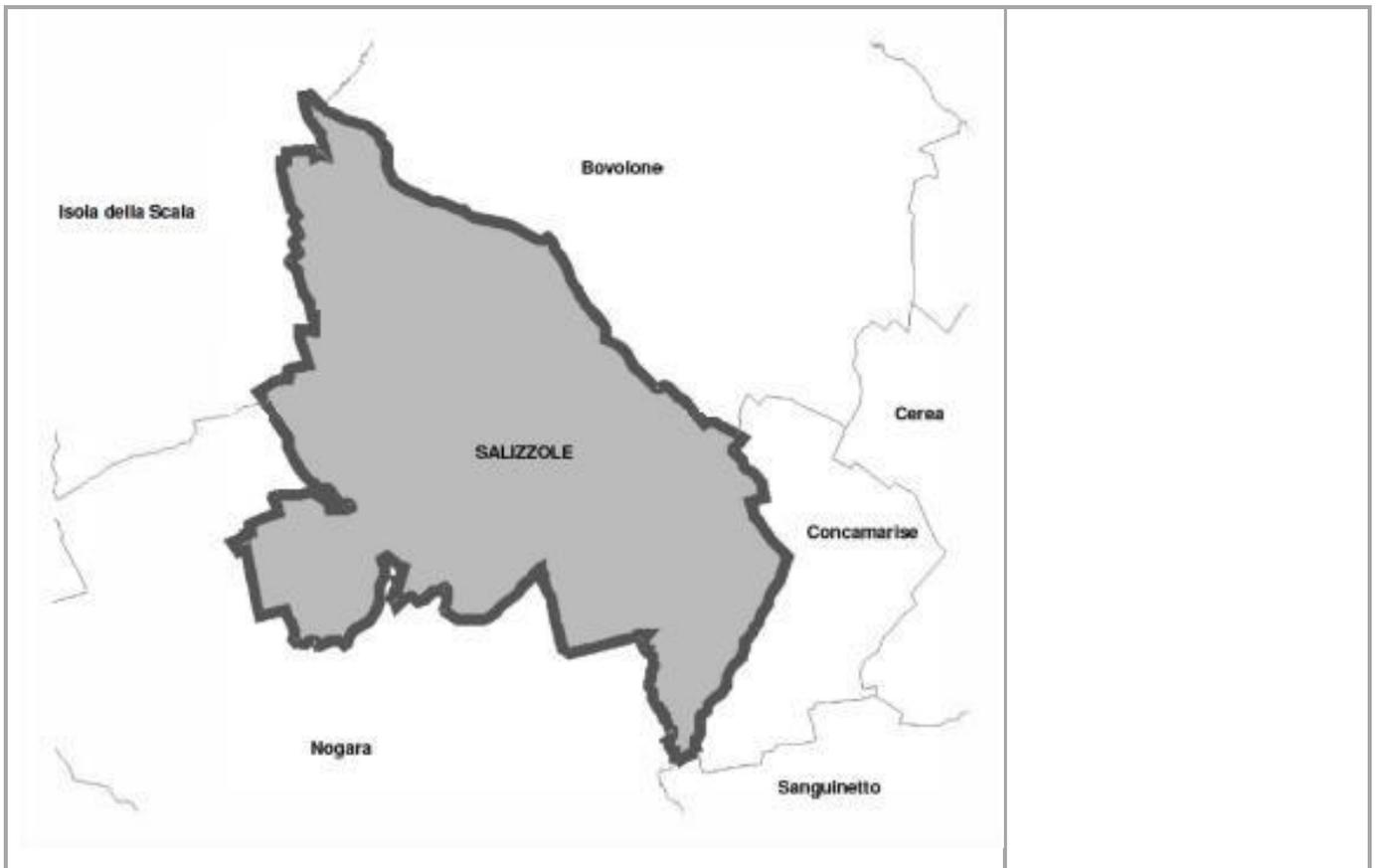


**Comune di
SALIZZONE**

Provincia di
Verona

II P.I.

DOCUMENTO DEL SINDACO



Comune di Salizzone

Sindaco Angelo Campi

Ottobre 2021

1. PREMESSA

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

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Il PATI dei Comuni di Gazzo Veronese, Salizzole, Concamarise e Sanguinetto è stato approvato con VTR n. 53 in data 29.07.2011 e Conferenza di Servizi del 17.08.2011.

Il Piano degli Interventi, attuato attraverso le diverse fasi, definirà le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti.

Tale operazione di sviluppo e precisazione anche delle scelte del PATI, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche, potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal PATI anche mediante una serie di Piani Tematici caratterizzati da una immediata funzionalità e operatività, per rispondere alle finalità di questa Amministrazione comunale e del territorio.

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

Le tematiche da trattare saranno:

- Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola;
- Attività produttive Fuori Zona, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e alla luce delle necessità di risparmio del territorio messe in luce dalle normative della Regione Veneto che hanno sviluppato la tematica del consumo del suolo.
- Ambiti di trasformazione territoriale, al netto delle indicazioni regionali ai sensi della LRV n° 14/2017, e con specifico interesse per gli ambiti di riqualificazione e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Ogni altra tematica che risultasse di interesse dell'Amministrazione Comunale.

Si richiama il comma 7 dell'art. 18 della LRV n° 11/2004:

“7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati

all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

Verranno inoltre sviluppate tematiche aggiuntive quali la definizione degli accordi e del contributo straordinario da sviluppare in termini di perequazione, la revisione e l'aggiornamento dell'apparato normativo, la verifica della coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata (soprattutto del Piano Provinciale – PTCP), lo sviluppo della tematica del credito edilizio.

In ogni caso i PI sviluppati nelle loro diverse fasi operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi fissati.

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

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

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

1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi

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

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

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

l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".

1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, Rif. art. 18 LRV n° 11/2004:

"1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale. 2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. 3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna. 4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano. 5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione. 6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33. 8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo. 9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace."

1.4 Consumo del Suolo

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile. Le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni dovranno essere quindi indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017.

Il Piano degli Interventi verrà predisposto in coerenza con la nuova disciplina regionale, e prevederà le opportune procedure di adeguamento a quanto disposto dalla Regione Veneto.

2. LE PRIORITA' OPERATIVE

Il Piano degli Interventi si occuperà nelle diverse fasi di aggiornare e specificare la normativa degli strumenti operativi, occupandosi in modo prioritario di:

- 1) recepire i vincoli e le prescrizioni del PATI, anche verificandoli rispetto alla cartografia provinciale e regionale;
- 2) approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;
- 3) compilare e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
- 4) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria, verificando anche le destinazioni compatibili;
- 5) Individuare le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini e/o delle imprese;
- 6) rispondere a necessità puntuali degli operatori sul territorio di Salizzole, con particolare attenzione alle proposte volte a riqualificare ambiti territoriali, a definire le possibilità operative all'interno dei centri storici e delle corti rurali, per favorire il riutilizzo delle volumetrie esistenti e ammettere un mix di funzioni che caratterizza la qualità del vivere anche all'interno dei piccoli centri;
- 7) Individuare ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.

2.1. Le tematiche da trattare

2.1.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Identificazione:

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

Scelte operative:

- Con i PI precedenti è stata definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree confermate dal PI in conformità al PRG.
- Si valuteranno le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei cediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.2. Ambiti di edificazione diffusa

Identificazione:

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

Scelte operative:

- Il PI ha confermato le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari anche correggendo eventuali errori materiali o di evidente contraddittorietà.

- Si valuteranno le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei cediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Identificazione:

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

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

Verranno revisionate le aree inserite dal Primo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che di seguito si riporta:

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

Scelte operative:

- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.
- Nell'attuale contingenza del settore immobiliare dai precedenti PI sono state riconfermate le zone già previste nel previgente PRG. Le possibilità di risagomatura per le aree inserite *ex novo* rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dal PI, devono fare riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica e ambientale. Le richieste dovranno essere attuate sottoforma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi.e comunque sempre armonizzando le scelte ad una valutazione sulla qualità oggettiva dell'intervento e sulle ricadute che questo rappresenterà sul territorio e sull'ambiente, secondo un principio generale svolto tramite misure premiali aventi come indice la “qualità” – intesa nel contesto di una valutazione multidisciplinare delle proposte - e tale da aumentare il valore aggiunto delle scelte che verranno ad essere effettuate nei prossimi anni all'interno del territorio comunale.
- L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i relativi parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di

ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

Coerenza con il PTCP e con il PTRC

Le aree soggette a trasformazione per specifiche destinazioni d'uso dovranno necessariamente essere confrontate nella loro consistenza e operatività con le indicazioni progettuali del PTCP approvato con DGRV n° n. 236 del 3 marzo 2015 e con il PTRC approvato acon Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (senza valenza di piano paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004), rispetto alle quali il PI dovrà verificare la coerenza delle scelte strategiche e operative.

Nuove previsioni di ambiti produttivi e la riconversione a produttivo/commerciale di ambiti presenti sui previgenti PI con destinazione di zona diversa, dovranno essere coerenti con le indicazioni del PTCP e il PTRC, ai quali il PATI si dovrà adeguare seguendo la procedura codificata dalla Provincia di Verona.

2.1.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Identificazione:

Il PATI individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Scelte operative:

- Si ritiene di includere nel PI esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal PAT, preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.
- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.
- Si ritiene necessaria la revisione delle possibilità operative all'interno dei Centri Storici operando dove necessario anche individuando specifici ambiti di riqualificazione e riconversione coerenti con il tessuto storico.

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

Identificazione:

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

Per quanto riguarda i servizi di interesse sovra comunale il PAT non ha individuato aree di sorta, in ogni caso, ogni intervento a contesti successivamente precisati è subordinato ad accordo di programma in riferimento all'art. 7 della L.R. 11/2004 per misure compensative a ristorazione del territorio.

Scelte operative:

- Il PI conferma gli ambiti previsti dal PATI e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico, sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico. Tali proposte potranno riguardare anche specifiche richieste volte all'aumento di servizi sul territorio comunale, anche prevedendo forme di gestione privata legate alle tematiche dell'aumento di servizi di tipo sociale, o socio sanitario, favorendo forme di convenzionamento di attività legate ai temi dell'inclusione sociale, della disabilità, dell'ampliamento dell'offerta di servizi di interesse comune.

2.1.6. Piste/Percorsi ciclabili

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

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

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal PI facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il PI favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi in continuità e coerenza con il programma opere pubbliche del Comune e con le iniziative dell'Amministrazione comunale.

Scelte operative:

Il PI conferma la rete individuata dal PATI e prevede modalità di attuazione della rete di progetto, aggiornando eventuali ulteriori tratti di piste ciclopedonali di concreta realizzazione e recependo progetti, anche a carattere sovra comunale, che dovessero essere sostenuti dall'Amministrazione comunale.

2.1.7. Centri storici e corti rurali**Identificazione:**

Il PATI individua:

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

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

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).

A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi, favorendo gli interventi di riconversione che comportino mix funzionali.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.8. Attività produttive in zona impropria

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

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

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

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

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

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

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

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

OBIETTIVI: il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.

Alla luce della nuova normativa su crediti edilizi, si ritiene necessario verificare le possibilità operative che consentano cambi di destinazione d'uso coerenti con la struttura insediativa caratteristica di Salizzole, favorendo interventi di rinaturalizzazione o di recupero di fabbricati al fine di rendere possibili insediamenti di attività non impattanti capaci di riutilizzare fabbricati esistenti, di favorire nuove possibilità di sviluppo e di creare mix funzionali con la funzione di volano per altre attività presenti sul territorio.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Compiti del PI da NT PATI:

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

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

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessarie azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente. Si ritiene utile definire una

normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.

3. ADEGUAMENTO ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

Il Piano territoriale Provinciale è stato approvato con DGRV n° 236 del 3 marzo 2015. Il P.A.T.I. del Comune di Salizzole aveva tenuto conto di alcune indicazioni del Piano Territoriale, che di fatto però risultava non ancora adottato. Risulta oggi necessario verificare le indicazioni normative del PTCP vigente approvato a marzo 2015 e adeguare alle stesse il Piano Comunale.

Il PTRC è stato approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 non ha la valenza di piano paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Risulta oggi necessario verificare le indicazioni normative del PTRC vigente e adeguare alle stesse il Piano Comunale.

Il PI andrà inoltre adeguato alla normativa sovraordinata in termini di consumo del suolo e di utilizzo dei crediti edilizi, sulla base delle ultime disposizioni regionali.

4 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

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

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

Salizzole, 11/10/2021

Il Sindaco
Angelo Campi