

| | | |
|---|-----------------|---|
| Comune di Brenzone | | I |
| Provincia di Verona | | |
| N. 0013288 | data 19/12/2016 | |
| Cla: 6.1 | | |
|  | | |

BRENZONE sul Garda
1° Piano degli Interventi (PI)
DOCUMENTO degli OBIETTIVI

DICEMBRE 2016

Premessa

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In questo senso il PI assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita, dello spazio rurale e delle future addizioni, è di sola competenza comunale (adottato e approvato dal Consiglio comunale) ed ha validità quinquennale. La unicità dell'ente per l'adozione e l'approvazione rende questo strumento snello e appetibile in tempi controllati.

Ai fini della sua approvazione definitiva, il PI è comunque sottoposto a valutazioni extracomunali. In modo particolare sono richiesti i pareri del servizio geologico regionale o provinciale per gli aspetti sismici, del servizio idrico (ex genio civile) per la parte idraulica e del nucleo di valutazione regionale per il parere di competenza sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il PI in quanto strumento di pianificazione operativa e non strategica, può anche essere predisposto per parti di territorio o per tematismi separati. L'amministrazione di Brenzone è orientata a dotarsi di più PI al fine di risolvere le tematiche urbanistiche secondo priorità prestabilite.

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Sindaco debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento degli obiettivi del PI o Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del PI (5 anni).

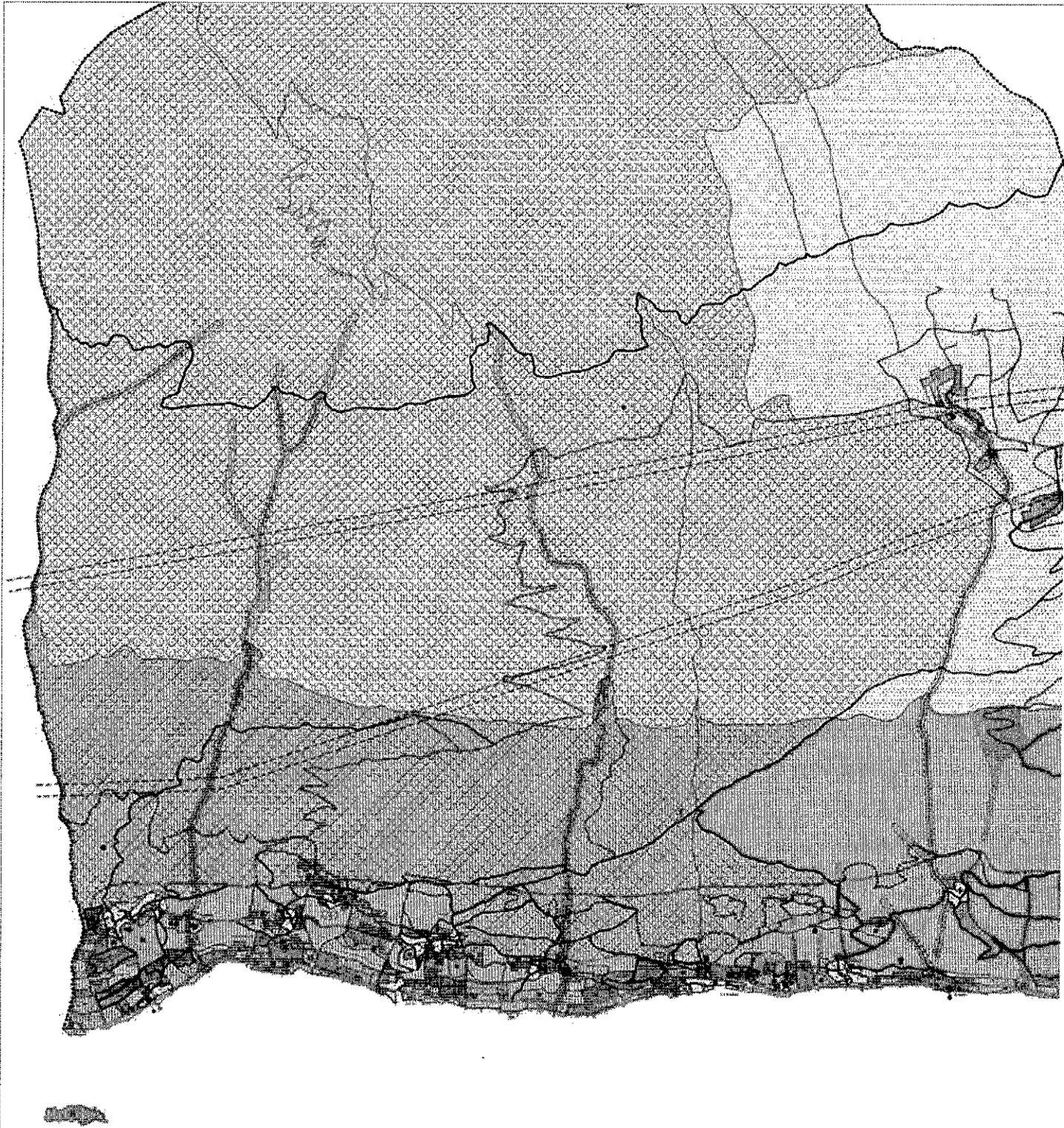
Il Documento degli obiettivi diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse.

Il presente elaborato che rappresenta il Documento degli Obiettivi di Brenzone sul Garda, prefigura gli obiettivi che, nei prossimi 5 anni, il PI dovrà perseguire coniugando le esigenze degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse interpretando il territorio come garante del benessere collettivo. Mettere al centro il bene comune "territorio" necessita di considerarne anche e soprattutto la dimensione "qualitativa": delle previsioni, delle trasformazioni, degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del PI.

Per tali motivi e al fine di operare adeguatamente rispetto alle necessità di qualità appena esposte, l'attuazione operativa del PAT potrà impegnare diversi PI articolati secondo specifiche tematiche. Differenti PI che potranno impegnare amministrazione, tecnici e cittadini su aspetti specifici al fine di concentrare risorse e interessi e rendere più adeguate ed efficaci le risposte del piano.







Comune di Brenzone - PRG vigente



1

Dal Piano di Assetto (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

Il (PI) è concepito come un piano/programma che rappresenta la parte operativa della nuova strumentazione urbanistica comunale (Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e PI). Esso dovrà coniugare le esigenze del territorio (esprese dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione del PI prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le manifestazioni di interesse dei cittadini che richiedono di attuare le previsioni del PAT.

Gli interventi richiesti e gli eventuali Comparti Attuativi, potranno essere oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del piano ed eventualmente addivenire ad accordi pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Il PI costituirà, inoltre, la cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche dando operatività all'azione amministrativa e, contemporaneamente, coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

Il PI dovrà, come detto, definire le sue azioni verificandole rispetto agli obiettivi e contenuti del PAT che riportiamo di seguito con riferimento agli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) definiti dallo stesso PAT e ai temi dell'Ambiente, degli Insediamenti, della Mobilità.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 1 - Waterfront Nord

Ambiente:

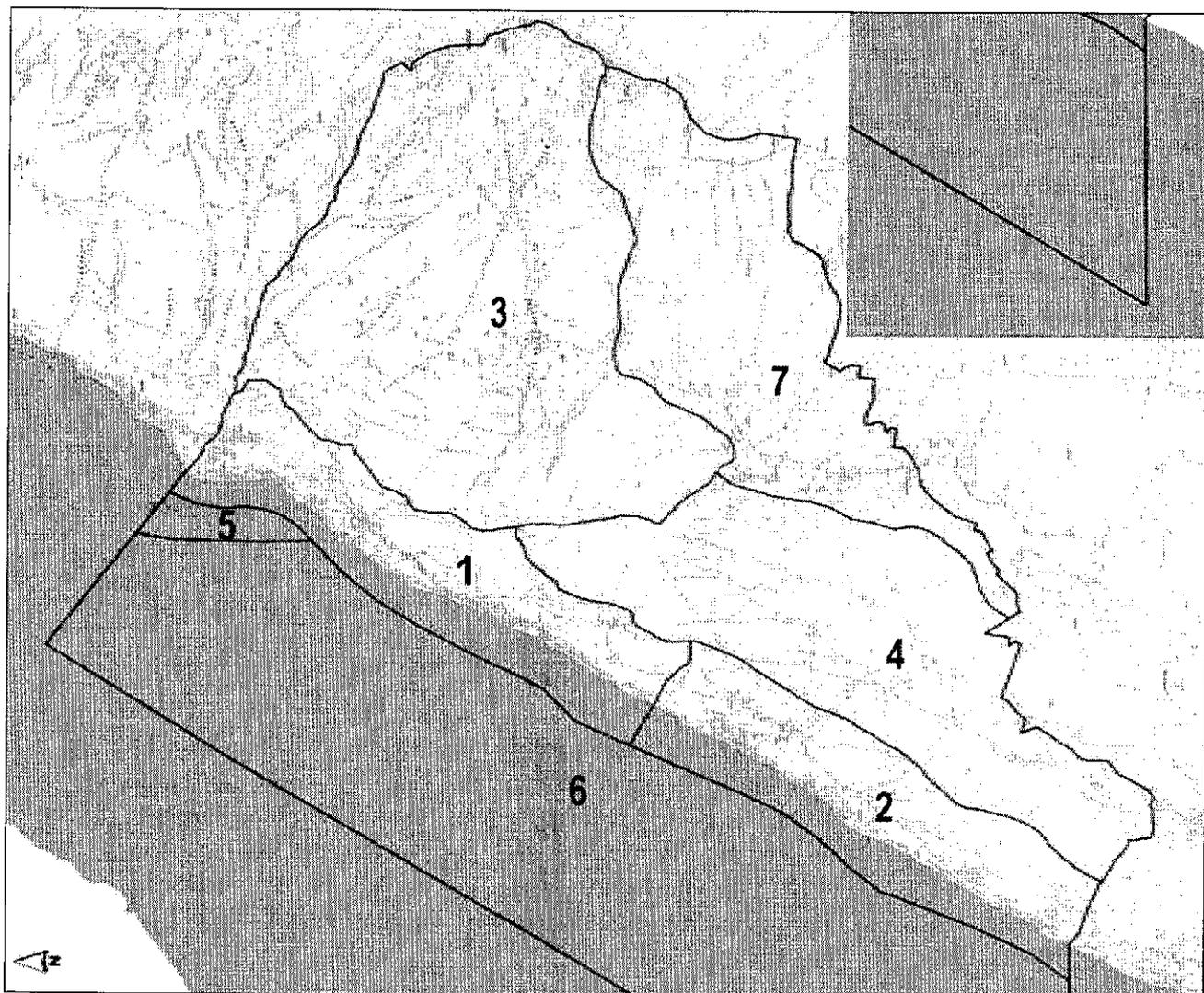
- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di tale ambito;
- salvaguardare le parti di territorio rurale situate tra gli insediamenti turistici e le aggregazioni residenziali, assicurando la continuità ecologica e percettiva tra la costa e la fascia collinare interna;
- tutelare gli ambiti ad elevata naturalità.

Insediamenti:

- riordinare e riprogettare le funzioni che nel tempo si sono insediate lungo le coste del lago, per ottenere un sistema lineare integrato e continuo di qualità, aperto ad una percorribilità ciclopedonale resa compatibile, con modalità differenziate, con le attrezzature turistico/ricettive e con gli ambiti ad elevata naturalità;
- riqualificare le parti incoerenti e rimuovere gli elementi di degrado e/o incompatibili, anche attraverso la previsione di incentivi per la riqualificazione dei fabbricati degradati;
- *i PI prevedono interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale.*

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del Piano di Assetto del Territorio (PAT):

- 1-Waterfront Nord*
- 2-Waterfront Sud*
- 3- Parco naturalistico del Monte Baldo*
- 4-Parco culturale del monte Baldo*
- 5-Isola di Trimelone*
- 6-Lago di Garda*
- 7-Prada Alta*



di carattere familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O. volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.

Accessibilità e mobilità locale:

- ricomporre il sistema lineare della costa, e in particolare assicurare la percorribilità ciclopedonale del "lungo lago" in tutto il territorio comunale;
- relazionare il sistema dei campeggi al percorso "lungo lago" attraverso idonei spazi ed attrezzature per la sosta, lo svago e il tempo libero;
- favorire i rapporti tra litorale ed entroterra e al fine di distribuire il flusso turistico e decongestionare la fascia costiera anche attraverso una rete di percorsi della mobilità sostenibile;
- sviluppare le attrezzature per la portualità, i servizi alla nautica da diporto e il trasporto acqueo locale a scopo turistico;
- riconvertire la strada Gardesana da asse viario di distribuzione territoriale a viabilità di livello locale, trasferendo il flussi di traffico su altre arterie esistenti e recuperandone la dimensione urbana in corrispondenza dei centri abitati.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 2 - Waterfront Sud

Ambiente:

- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di tale ambito;
- salvaguardare le parti di territorio rurale situate tra gli insediamenti turistici e le aggregazioni residenziali, assicurando la continuità ecologica e percettiva tra la costa e la fascia collinare interna;
- tutelare gli ambiti ad elevata naturalità.

Insedimenti:

- riordinare e riprogettare le funzioni che nel tempo si sono insediate lungo le coste del lago, per ottenere un sistema lineare integrato e continuo di qualità, aperto ad una percorribilità ciclopedonale resa compatibile, con modalità differenziate, con le attrezzature turistico/ricettive e con gli ambiti ad elevata naturalità;
- riqualificare le parti incoerenti e rimuovere gli elementi di degrado e/o incompatibili, anche attraverso la previsione di incentivi per la riqualificazione dei fabbricati degradati;

- i PI prevedono interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, di carattere familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O. volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.

Accessibilità e mobilità locale:

- ricomporre il sistema lineare della costa, e in particolare assicurare la percorribilità ciclopedonale del "lungo lago" in tutto il territorio comunale;

- relazionare il sistema dei campeggi al percorso "lungo lago" attraverso idonei spazi ed attrezzature per la sosta, lo svago e il tempo libero;
- favorire i rapporti tra litorale ed entroterra e al fine di distribuire il flusso turistico e decongestionare la fascia costiera anche attraverso una rete di percorsi della mobilità sostenibile;
- sviluppare le attrezzature per la portualità, i servizi alla nautica da diporto e il trasporto acqueo locale a scopo turistico;
- riconvertire la strada Gardesana da asse viario di distribuzione territoriale a viabilità di livello locale, trasferendo il flussi di traffico su altre arterie esistenti e recuperandone la dimensione urbana in corrispondenza dei centri abitati.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 3 – Parco naturalistico del Monte Baldo

Ambiente:

- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di tale ambito;
- tutela dei pascoli e realizzazione della "rete" di malghe al fine di sostenere il presidio del territorio e il mantenimento dei prati alti integrando l'attività agricola con quella turistico - culturale;
- tutelare gli ambiti ad elevata naturalità (SIC e ZPS).

Insedimenti:

- valorizzare il patrimonio malghivo e i relativi ambiti;

Accessibilità e mobilità locale:

- manutenzione e valorizzazione dei sentieri e dei percorsi montani della mobilità sostenibile.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 4 – Parco culturale del monte Baldo

Ambiente:

- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di tale ambito;
- salvaguardare le parti di territorio rurale situate tra gli insediamenti turistici e le aggregazioni residenziali, assicurando la continuità ecologica e percettiva tra la costa e la fascia collinare interna;
- tutelare gli ambiti ad elevata naturalità (sic e ZPS).

Insedimenti:

- integrare le attrezzature turistico / ricettive e con gli ambiti ad elevata naturalità;
- riqualificare le parti incoerenti e rimuovere gli elementi di degrado e/o incompatibili;
- i PI prevedono interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, di carattere familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O.

volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.

Accessibilità e mobilità locale:

- assicurare la percorribilità ciclo-pedonale in tutto il territorio comunale;
- favorire i rapporti tra litorale ed entroterra e al fine di distribuire il flusso turistico e decongestionare la fascia costiera anche attraverso una rete di percorsi della mobilità sostenibile;
- relazionare e connettere l'ambito costiero con il sistema della montagna attraverso la realizzazione di un impianto di risalita a basso impatto ambientale.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 5 – Isola di Trimelone

Ambiente:

- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali presenti sull'isola.

Insedimenti:

- valorizzazione e promozione delle testimonianze storiche presenti.

Accessibilità e mobilità locale:

- favorire la fruibilità dell'isola attraverso attrezzature e servizi per lo sport.

Azioni del PAT per l'A.T.O. 6 – Lago di Garda

Nessuna azione prevista

Azioni del PAT per l'A.T.O. 7 – Prada Alta

Ambiente:

- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di questo ambito;
- salvaguardare le parti di territorio rurale e silvo-pastorale situate tra gli insediamenti turistici e le aggregazioni residenziali, assicurando la continuità ecologica e percettiva;
- tutelare gli ambiti ad elevata naturalità.

Insedimenti:

- riordinare e riprogettare le funzioni che nel tempo si sono insediate per ottenere un sistema integrato e continuo di qualità compatibile con gli ambiti ad elevata naturalità e con le attrezzature turistico / ricettive;
- riqualificare le parti incoerenti e rimuovere gli elementi di degrado e/o incompatibili, anche attraverso la previsione di incentivi per la riqualificazione dei fabbricati degradati;

- i PI prevedono interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, di carattere familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O. volti a favorire l'insediamento di nuove famiglie nell'ambito montano.

Accessibilità e mobilità locale:

- ridurre l'isolamento fisico attraverso il potenziamento delle vie di comunicazione secondarie in modo da collegare le malghe situate sui diversi versanti;
- realizzazione di collegamenti verticali e orizzontali lago - montagna-alpelli;
- relazionare e connettere l'ambito montano con il sistema lineare della costa attraverso la realizzazione di un impianto di risalita a basso impatto ambientale;
- valorizzazione della rete dei percorsi della mobilità sostenibile al fine di favorire la percorribilità ciclopedonale.

2

Contenuti e temi del PI

Il PAT ha introdotto nella pianificazione comunale delle importanti innovazioni quali la perequazione, la compensazione, i crediti edilizi che nel PI dovranno essere argomentate e declinate in termini operativi.

La legge regionale ed il PAT (ma da poco più di un anno anche il Testo Unico Edilizia) prevedono che ogni previsione urbanistica che produce un plusvalore economico debba dar luogo ad una compensazione da distribuire alla collettività sotto forma di realizzazione di pubblica utilità o comunque di "contributo straordinario".

Il PI dovrà quindi regolamentare tale istituto, definendone criteri e riferimenti economico-finanziari anche in funzione delle intenzioni di incentivare o meno alcune tipologie di insediamento. Lo strumento finanziario del contributo straordinario (o perequazione) consente, attraverso la modulabilità delle percentuali di contribuzione, di considerare in maniera diversa alcune categorie di soggetti, incentivando o disincentivando alcune modalità di trasformazione del territorio. E' questo uno strumento utile, ad esempio, oltre che per garantire le risorse per adeguati livelli dei servizi, anche per favorire l'edificazione di necessità (prima casa).

L'amministrazione comunale ha individuato, anche sulla scorta della analisi delle richieste avanzate dai cittadini negli anni passati, un elenco delle tematiche da sottoporre alla strumentazione urbanistica operativa (PI). Tematiche coerenti con le linee programmatiche e strategiche del PAT approvato.

Partendo dagli obiettivi del PAT descritti nel capitolo precedente e dalle considerazioni preliminari espresse in premessa, i tematismi da inserire nei prossimi PI sono di seguito elencati e argomentati.

1. Casa per i residenti

Brenzone è luogo di residenza. E' uno dei temi principali e prioritari. Gli alti valori immobiliari delle abitazioni, ancorché stabili o leggermente diminuiti a seguito della crisi economica congiunturale, non consentono ai cittadini residenti di accedere facilmente al libero mercato delle compravendite. Ciò riguarda soprattutto le coppie giovani e la popolazione con i redditi più bassi. D'altro canto esiste un patrimonio di aree disponibili alla trasformazione poiché non più connesse all'attività agricola vicini ai tessuti edilizi esistenti e a servizi e sottoservizi. Vi è inoltre un patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli (magazzini, rustici, ecc.) e potenzialmente recuperabile a fini residenziali.

La domanda di abitazioni è perciò riconducibile alle necessità familiari, alla richiesta della "casa per il figlio", una domanda la cui risposta rappresenta una sorta di "edilizia residenziale sociale" perché tende a dare risposta ai cittadini locali.

Il Comune può, in risposta, attivare con il piano operativo degli interventi, sia l'individuazione di nuovi lotti edificabili, sia una normativa specifica per il recupero dei volumi esistenti in zona agricola.

Nel caso di nuove edificazioni residenziali, la necessità di rispondere alle richieste di "prima casa", richiede la definizione di adeguati meccanismi per evitare le "speculazioni" derivate dagli alti valori del mercato immobiliare di Brenzone. A tal fine si potrà prevedere un meccanismo che compensi il plusvalore originato dal piano attraverso la perequazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche. La perequazione (nella forma del contributo straordinario previsto dalla vigente normativa), sarà dovuta se il volume realizzato non sarà utilizzato ai fini delle necessità familiari nel qual caso essa sarà dovuta solo in parte o addirittura non dovuta. Per far ciò, nel caso di prima abitazione, dovrà essere sottoscritto uno specifico Accordo con il Comune in cui il privato-proprietario si impegna a non vendere l'abitazione per un determinato periodo (20-30 anni).

2. Edilizia turistica

Brenzone ha una vocazione turistica riconosciuta. Vi è al riguardo una duplice necessità. Da una parte quella dei cittadini di Brenzone che si sono trasformati in albergatori e ristoratori. Dall'altra quella degli investitori che hanno aperto strutture alberghiere medie. Gli abitanti locali chiedono soprattutto di aprire delle strutture legate al turismo slow, B&B, apartment-house, agriturismi, ecc. Ma vi è anche una domanda potenziale per la costruzione di strutture alberghiere di tipo tradizionale con un numero di camere adatto alla gestione familiare.

Il Piano degli Interventi, anche in questo caso, può rispondere a tale richiesta, attraverso l'individuazione di nuove aree ad hoc ovvero con il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Anche in questo caso dovrà essere applicato il principio della perequazione pari ad una quota del surplus prodotto dall'incremento di valore ex-post ex-ante.

3. La città storica

Brenzone ha un insediamento storico che si attesta sul fronte lago, di particolare bellezza. Ma ha anche 16 frazioni sparse sul territorio di altrettanto fascino. Tutte le parti storiche sono state negli anni sottoposte allo strumento urbanistico del Piano di Recupero.

Tali strumenti sono datati ed è forse il caso di rivederli. Non si ritiene necessario approfondirli e appesantirli con nuovi studi e analisi ma piuttosto di alleggerirne l'attuazione attraverso interventi sulla normativa o quantomeno correggerne le criticità emerse nel corso della loro applicazione pluridecennale.

4. Il pendio e l'agro

Brenzone ha un territorio fragile. Gli studi che hanno accompagnato il PAT ne sono solo l'ultima testimonianza. La parte pedecollinare e la parte montuosa, così vicine al fronte lago, rappresentano la peculiarità e la bellezza di questo territorio ma rappresentano o possono rappresentare, anche una minaccia se non vengono adeguatamente mantenuti e salvaguardati. A tal fine l'Amministrazione intende favorire il recupero degli uliveti e la manutenzione delle aree agricole in genere, prevedendo incentivi per migliorare la viabilità di accesso ai fondi e la possibilità di realizzare ricoveri per attrezzi di modesta entità e funzionali all'attività agro-silvo-pastorale.

Il PAT ha già individuato le aree di criticità, geologica e idraulica del territorio anche in continuità con il Piano di Assetto Idro-geologico (PAI) sovra-ordinato allo stesso strumento urbanistico comunale. Il Piano degli Interventi dovrà, piuttosto, "scendere di scala" e verificare e monitorare e approfondire i temi legati alla valutazione idraulica e a quella geologica già individuati dal PAT.

Ai fini della salvaguardia del territorio, tutte le operazioni di trasformazione del territorio potranno essere inserite nel PI solo successivamente alla verifica della loro compatibilità con gli aspetti idrogeologici, ambientali e paesaggistici.

Al riguardo il Piano degli Interventi sarà accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalle verifiche di Compatibilità Idraulica e Geologica che dovranno essere, a loro volta, vidimati dalla autorità competente in materia.

Il PAT in coerenza con la legge regionale sul contenimento della trasformazione del suolo agricolo, ha già inserito al suo interno il valore della Superficie Agricola massima Trasformabile (SAT) come quantità insuperabile. L'Amministrazione però nell'ottica di minimizzare il consumo di suolo dà mandato ai progettisti di minimizzare il consumo della SAT prevista nel PAT.

5. Accordi Pubblico Privato

Il Pat e la legge urbanistica regionale (ma ora anche quella statale) prevedono che le operazioni immobiliari che producono un surplus con l'approvazione dello strumento urbanistico possano essere soggette a specifici Accordi pubblico/privato che può essere attivato attraverso una Convezione sottoscritta tra le parti o un Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal privato. L'Accordo diventa efficace nel momento in cui il Piano è approvato e diventa cogente.

Il Piano degli Interventi dovrà definire le modalità di attuazione dell'Accordo e di calcolo della perequazione. Ai fini della massima trasparenza, tutti i passaggi di negoziazione dovranno essere monitorati e verbalizzati per lasciare traccia del percorso effettuato. Il primo passaggio sarà un Avviso pubblico per richiedere ai potenziali proponenti (cittadini, imprenditori, associazioni, ecc.) di manifestare l'interesse al coinvolgimento nelle previsioni di piano sia con proposte ad hoc sia

di tipo generale.

I valori da considerare ai fini perequativi dovranno essere legati alla statistica ufficiale o a delibere del Consiglio Comunale ovvero, per determinati casi complicati, a perizie estimative giurate.

Le risorse recuperate dovranno, a loro volta, essere inserite in un apposito capitolo di Bilancio per la realizzazione delle opere pubbliche.

6. Il progetto di suolo

Le tematiche espresse, ed in primis la necessità di riqualificazione della città esistente, non trovano nel progetto urbanistico tradizionale, il cd zoning, uno strumento in grado di disegnare una immagine della città futura. In quest'ottica saranno gli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico (slarghi, percorsi, piazze, verdi), ad essere protagonisti del piano. Si dovrà "scendere di scala" e guardare lo spazio urbano e agricolo da una visuale più ravvicinata. La città pubblica è quella che tutti i cittadini, ma nel caso di Brenzone, anche e soprattutto i visitatori-turisti, frequentano quotidianamente. La città pubblica deve quindi essere "bella e funzionale". Il Comune ha già adottato e realizzato da anni un progetto degli spazi pubblici, attorno al Centro in cui si trova il Municipio, lungolago con la passeggiata, ecc. ed è già in corso, il progetto della nuova ciclovia sul lago finanziata con risorse extra-comunali.

Si tratta di continuare con questa politica di intervento sugli spazi aperti e sulla infrastrutturazione del territorio. Anche se il Piano degli Interventi non è lo strumento più idoneo a tale scala delle previsioni (è necessario un progetto di dettaglio alla scala dell'1/500), lo stesso può individuare i luoghi preordinati alla progettazione e fissare delle linee guida o delle progettazioni-pilota.

3

Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

Il PI rappresenta, anche dal punto di vista degli elaborati, ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione degli obiettivi del PAT, sono tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresentano gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio.

Come il PRG esso è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà idealmente diventare una sorta di "Carta unica del Territorio", e rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa sarà predisposta in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Una normativa che dovrà essere orientata all'operatività e che perciò, sarà fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Un apparato normativo strutturato per essere operativo con un ridotto numero di articoli e con una struttura di funzionamento leggibile dallo stesso indice delle norme.

Un apparato normativo che articola le discipline operative rispetto:

- agli usi/trasformabilità dei tessuti e delle aree;
- alle procedure in funzione di interventi diretti piuttosto che a strumenti attuativi o altre specifiche procedure;
- alle tutele considerando vincoli e fasce di rispetto.

Dal punto di vista operativo una questione specifica riguarda le modalità di gestione degli interventi edilizi di nuova edificazione attraverso l'intervento diretto. In questi casi, l'attuazione delle potenzialità edificatore delle aree potrà essere articolata secondo i seguenti casi:

- per i lotti già edificati e per i lotti liberi già contenuti nelle previsioni di PRG, si prevede la conferma della volumetria e dell'indice fondiario vigenti;
- per i nuovi lotti liberi individuati nella cartografia di PI in attuazione delle previsioni di PAT, come lotti di completamento, si prevede invece oltre all'individuazione cartografica anche la definizione delle volumetrie assegnate.

Questa proposta consente una pianificazione di dettaglio, che risulta possibile ed efficace in virtù della natura eminentemente operativa dello strumento, oltre che dalla continua e fertile partecipazione dei cittadini alla sua costruzione, attraverso le manifestazioni di interesse.

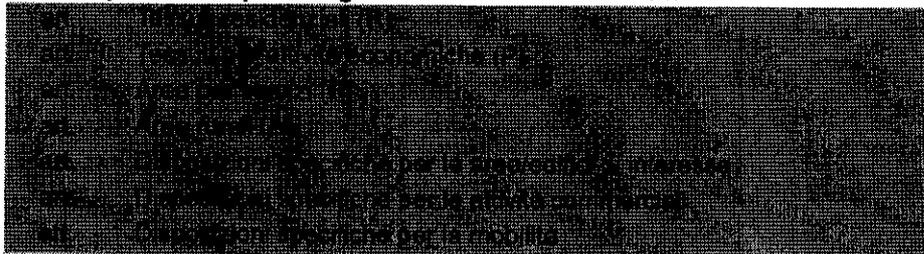
Ipotesi di indice delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piani degli Interventi. La struttura dell'indice rappresenta anche la struttura del Piano facendolo intendere come una sorta di Manifesto delle intenzioni operative del piano stesso.

titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

- art. Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi (PI)
- art. Elementi costitutivi del Piano degli Interventi (PI)
- art. Definizioni. Parametri e opere di urbanizzazione
- art. Criteri applicativi per la compensazione urbanistica e il credito edilizio

titolo II DISCIPLINE OPERATIVE

capo 1 - Disciplina degli usi e delle trasformabilità



capo 2 - Disciplina delle Procedure



capo 3 - Disciplina delle Tutele



Titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- art. Poteri di deroga
- art. Misure di salvaguardia
- art. Norme abrogate

Tutto ciò, associato alla procedura di approvazione dei PI di sola competenza del Consiglio Comunale, consente di inserire nuovi lotti di completamento in maniera puntuale e correlata all'effettiva necessità di intervento piuttosto che allo sfruttamento indifferenziato delle capacità edificatorie previste dal piano.

Il PI punta così nella direzione di una sua maggior efficacia e alla riduzione del consumo di territorio legato a previsioni non strettamente finalizzate all'intervento senza rinunciare a dar risposta alle effettive necessità edificatorie.

Per questi motivi, il principio introdotto risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate od immediatamente adiacenti ottenendo, dal punto di vista urbanistico, il seguente, duplice, positivo effetto:

- di consentire il mantenimento del carico insediativo nella parte già costruita del territorio;

- di migliorare la qualità dei lotti edificati perchè l'ampliamento spesso avviene in concomitanza con la ristrutturazione della parte esistente (interventi di miglioramento energetico, ecc.) e con la sistemazione degli spazi aperti.

Parallelamente l'individuazione dei nuovi lotti consentirà di pianificare correttamente quella tipologia di interventi legati alle necessità familiari che, come dimostrano le esperienze dei piani più recenti, rappresenta la parte più consistente dell'attività edilizia attuale.

Completa il "meccanismo" di gestione la classificazione delle aree di trasformazione urbana più consistenti come soggette alla ulteriore e più dettagliata pianificazione attuativa dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

L'adeguamento del Primo-PI al PAT comporta anche l'adeguamento degli elaborati alle normative sovraordinate e alle diverse situazioni che hanno interessato il comune di Brenzone successivamente all'approvazione del PRG.

4

Le procedure e la partecipazione dei cittadini al PI

I temi da trattare nel PI sono parecchi e tutti molto importanti. Per attuarli potranno essere necessari anche più PI, come peraltro previsto dalla legge regionale. A tal fine compito dell'Amministrazione è quello di individuare le priorità per cercare di affrontare e risolvere i problemi più urgenti.

In particolare, il primo PI interverrà sul prioritario tema della risposta alle necessità di "prima casa" per gli abitanti di Brenzone. Un tema che, a partire dall'Avviso pubblico, sarà svolto valutando le necessità esposte dai cittadini rispetto ai vincoli e alle strategie del PAT. Contemporaneamente si attiverà anche l'analisi delle proposte presentate per gli altri tematismi con l'obiettivo arrivare di all'approvazione dei diversi PI tematici in successioni ravvicinate.

L'importanza delle problematiche descritte, necessita di definire, fin dalla fase iniziale di redazione del PI, anche delle forme della partecipazione dei cittadini alla sua predisposizione.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale - PRC) e l'accoppiata PAT-PI rende finalmente attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi diventano definitive, le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per 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. Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità.

Come anticipato, ciò può avvenire attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico che inviti i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto qualsiasi trasformazione/azione in attuazione del PAT. Il presente Documento degli obiettivi diviene perciò uno specifico allegato all'Avviso a cui il far riferimento sia per i contenuti delle richieste, che per la valutazione delle proposte.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate principalmente secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento degli Obiettivi;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;

3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
9. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.

