



PI 2014 COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Documento del Sindaco



Approvato con
DCC n. 2 del 02/03/2016



ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 14/01/2015

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 2 del 02/03/2016
Adeguate alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 2 del 02/03/2016

Il Sindaco
Avv. Mariarosa BARAZZA

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Roberta POZZOBON

Il Segretario
dott.ssa Ginetta SALVADOR

Il Responsabile Settore Urbanistica
Urbanista Luciano BOTTEON

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Fabio VANIN

Indice

Pag. 1	1 PREMESSA <ul style="list-style-type: none">1.1 Il principio del Piano degli Interventi1.2 Cos'è il Documento del Sindaco1.3 Partecipazione1.4 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi
Pag. 2	2 I CONTENUTI E IL PERCORSO DEL PIANO <ul style="list-style-type: none">2.1 I contenuti del Piano degli Interventi2.2 Il percorso del Piano degli Interventi
Pag. 4	3 IL COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI <ul style="list-style-type: none">3.1 Gli obiettivi3.2 Le attività e gli incontri pubblici3.3 L'avviso pubblico per raccogliere le istanze dei cittadini3.4 Gli accordi pubblico-privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/20043.5 Gli accordi pubblico-privati del PAT
Pag. 7	4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA <ul style="list-style-type: none">4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.)
Pag. 9	5 LE DIECI PRIORITÀ DEL PI <ul style="list-style-type: none">5.1 Verifica dello sviluppo residenziale5.2 Verifica della dotazione di standard5.3 Qualificazione dei servizi5.4 Studio del rapporto tra mobilità e insediamenti5.5 Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio5.6 Completamento e ricucitura del tessuto urbano5.7 Qualificazione della città di trasformazione5.8 Perequazione urbanistica e città pubblica5.9 Promozione dell'edilizia sostenibile5.10 Monitoraggio delle trasformazioni

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT.

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio urbano che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di tutela del verde, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

1 Premessa

1.1 Il principio del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi 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 e dalla pianificazione sovraordinata.

1.2 Cos'è il Documento del Sindaco

La nuova Legge Urbanistica Veneta introduce l'obbligo da parte del Comune di produrre un **Documento del Sindaco**, che illustri la programmazione complessiva del territorio, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e gli effetti attesi da tale piano.

L'obiettivo principale dell'Amministrazione comunale è quello di **rispondere alle esigenze dei cittadini** e del territorio, ripensando i luoghi dell'abitare e dei servizi pubblici e, in linea generale, promuovendo il miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane.

In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura le **dieci priorità** del Comune di Cappella Maggiore per i temi della residenza e dei servizi.

1.3 Partecipazione

La LR 11/2004 introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo PI per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse.

1.4 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi

Il Comune di Cappella Maggiore ha adottato il P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 23.12.2009. Lo strumento urbanistico è stato successivamente approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 16.12.2010. L'approvazione è stata ratificata con D.G.P. n. 378 del 20.12.2010 ai sensi dell'Art. 15, comma 6 L.R. 11/2004. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata sul B.U.R. l'11 febbraio 2011 e conseguentemente il P.A.T., 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Il Comune di Cappella Maggiore è dotato di primo Piano degli Interventi (P.I.) a seguito dell'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 16.12.2010. Lo strumento è stato successivamente modificato con le seguenti varianti:

- Variante n. 2 al PI "Area di riqualificazione Madonna delle Grazie", approvata con D.C.C. n. 37 del 26.10.2011;
- Variante n. 3 al PI "Territorio extraurbano", approvata con D.C.C. n. 2 del 21.03.2012.
- Variante n. 4 al PI "Territorio extraurbano - Aggiornamenti operativi", in corso di approvazione.



“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 17, comma 1

2 I contenuti e il percorso del Piano

2.1 I contenuti del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi regola e disciplina le trasformazioni del territorio assumendo la tutela e la valorizzazione delle risorse come base della programmazione comunale

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi, e riguardano:

- opere e servizi pubblici;
- destinazioni d'uso, indici e parametri edilizi;
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina delle attività “fuori zona”;
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di Cappella Maggiore è di approfondire le tematiche legate al **territorio urbano**, ossia alle parti di territorio poste all'interno della città consolidata, dotate delle principali opere di urbanizzazione, destinate alla residenza e ai servizi ad essa connessi, e a quelle riguardanti la città di espansione, così come definita negli elaborati di progetto del PAT.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

2.2 Il percorso del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni;
3. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;



A sinistra: vista aerea di Cappella Maggiore
Sotto: piazza Donatori del Sangue

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

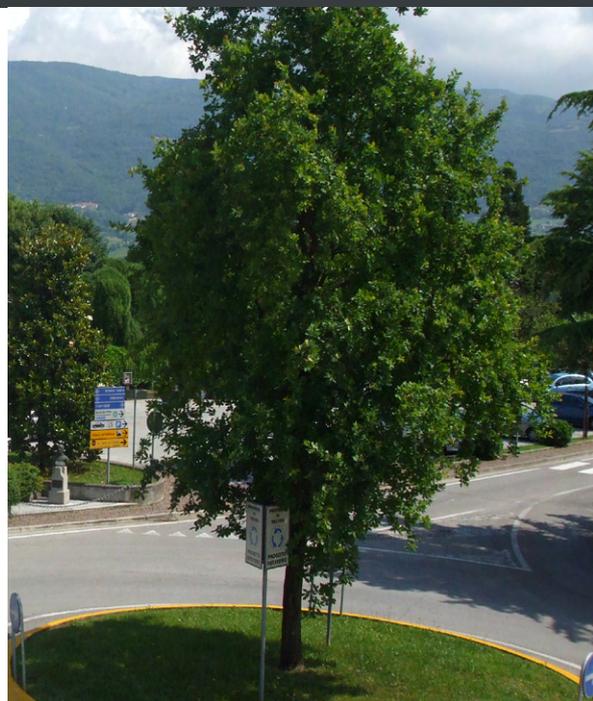
5. [...]

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 [...]

8 e 9. [...]

4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune.



“L'amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 5, comma 2

3 Il coinvolgimento dei cittadini

3.1 Gli obiettivi

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

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire un diktat della Legge Regionale⁽¹⁾, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una **visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune** e il consolidamento di modalità innovative nel **rapporto fra Amministrazione e Cittadini**.

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

- **coinvolgere la comunità locale** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la **conoscenza specifica del territorio** da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto la **competenza progettuale** presente fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale **la società locale sia**

mobilitata con continuità.

3.2 Le attività e gli incontri pubblici

Il PI costituisce il momento nel quale si sostanzia il riconoscimento in capo al Comune della responsabilità diretta nella gestione del territorio previsto dall'Art. 2 della L.R. 11/2004.

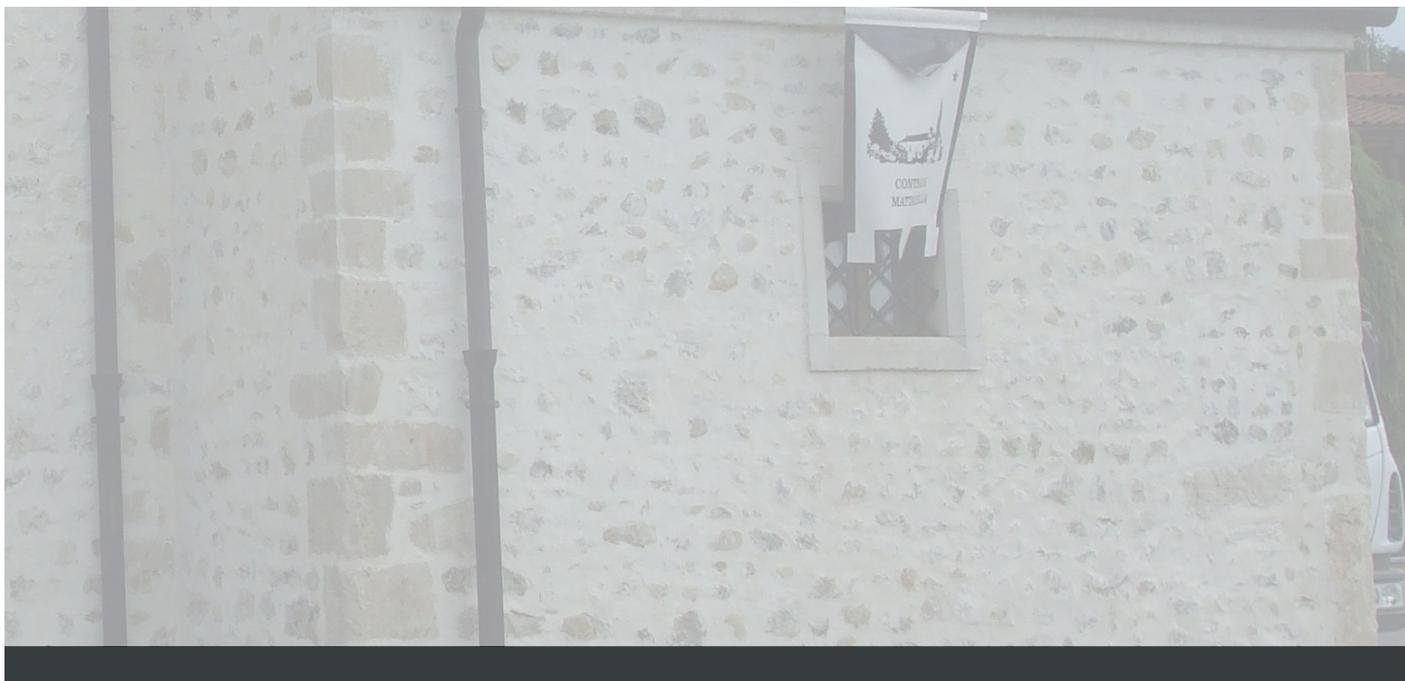
Ciò si sostanzia in uno o più incontri di partecipazione nei quali si ascoltano **la comunità locale, le associazioni economiche e sociali** portatrici di interessi sul territorio e interessi diffusi, cercando di raccogliere i desiderata e le esigenze per il miglioramento della qualità della vita.

Tale fase può avere intensità, durata e modalità diverse secondo esigenze degli interlocutori e dell'Amministrazione, non essendoci prescrizione di legge in tal senso. La ratio della norma che deve essere rispettata è quella di consentire il più **ampio accesso alle informazioni** e la possibilità di espressione del proprio parere.

A tale scopo si propone di **pubblicare on-line i materiali del PI** per consentire un efficace ed efficiente scambio ed integrazione di dati ed informazioni con tutti i soggetti interessati, rendendole accessibili tramite il portale web del comune.

Il Documento del Sindaco sarà quindi sottoposto alla fase di discussione pubblica, dove saranno eventualmente raccolti i contributi e le istanze dei cittadini e dei portatori di interessi.

(1) Vedi L.R. 11/2004, Art. 5 "Concertazione e partecipazione".
[...] L'amministrazione precedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio [...].



3.3 L'avviso pubblico per raccogliere le istanze dei cittadini

I paragrafi 3.1 e 3.2 della presente relazione descrivono obiettivi e contenuti delle attività di partecipazione sottese alla costruzione del PI.

Una parte di tali attività si riconduce alla **presentazione di richieste e manifestazioni di interesse da parte della cittadinanza** a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere interventi urbanistico-edilizi in aree destinate a nuova urbanizzazione, riqualificazione, etc.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, le richieste dei cittadini potranno riguardare:

- individuazione di nuove zone residenziali;
- ridefinizione dei perimetri di zona;
- l'eliminazione di zone residenziali/servizi;
- la modifica delle norme di zona (ad esempio la modifica dell'indice di edificabilità);
- la ridefinizione delle modalità di attuazione: disegno organico del territorio (PUA) e/o intervento puntuale (IED);
- definizione di interventi puntuali sugli edifici.

Tutte le proposte verranno quindi valutate sulla base di una serie di criteri, tra cui:

1) compatibilità e coerenza con gli **strumenti di pianificazione**:

- Piano di Assetto del Territorio e relativa Valutazione Ambientale Strategica;

- Documento del Sindaco del Piano degli Interventi.

2) **qualità urbanistica, architettonica e socio-economica**, valutata in termini di:

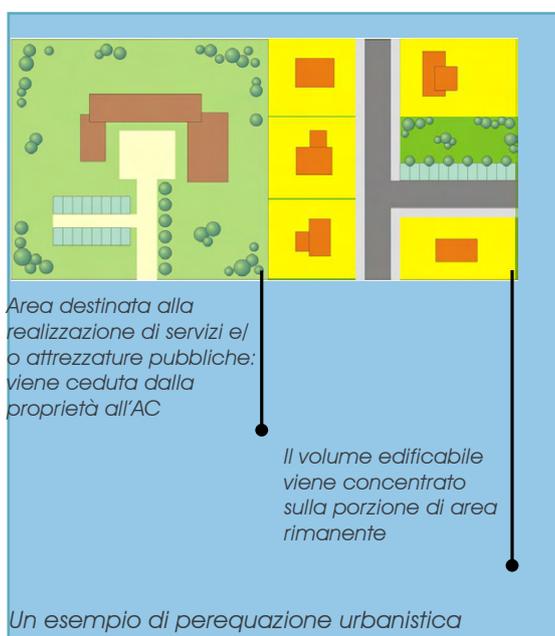
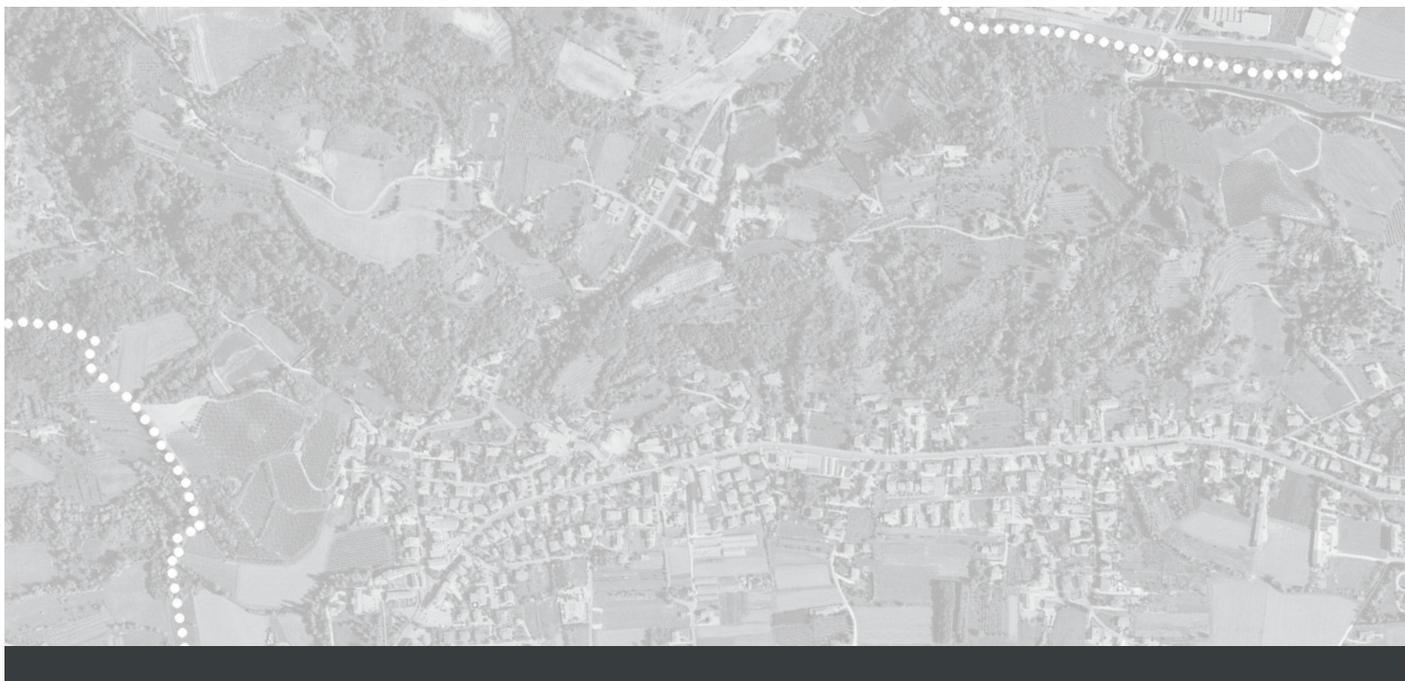
- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
- risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie
- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica.

3) **qualità ecologico ambientale**, valutata in termini di:

- eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
- promozione di qualità ecologica e/o idrogeologica degli interventi;
- promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
- contenimento del consumo di suolo agricolo.

4) **coerenza urbanistica con lo stato di fatto**, valutata in termini di:

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- non interferenza con coni visuali e percezioni paesaggistiche.



- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'A.C. raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

3.5 Gli accordi pubblico-privati del PAT

Obiettivo del presente PI è anche quello di tradurre e/o ridefinire gli obiettivi delineati con gli accordi pubblico-privati del PAT, in particolare:

1) **Maneggio "Dei Tos"**, localizzato a Sud dell'ex strada provinciale n. 80, tra i centri di Anzano e Cappella maggiore. L'accordo prevede a fronte del riconoscimento di una volumetria residenziale/turistica, l'impegno della Parte privata nella realizzazione/gestione e messa a disposizione a titolo gratuito all'A.C. di un centro polifunzionale e di una serie di opere ad esso connesse.

2) **Area Borgo Gava**, situata a Sud del Torrente Carron e inglobata nel tessuto edificato del capoluogo. L'accordo prevede a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria residenziale, l'impegno della Parte Privata nella realizzazione di una serie di opere di mitigazione del rischio idraulico e nella restituzione al Comune, e quindi alla cittadinanza di Cappella Maggiore, di un valore economico in opere pubbliche proporzionali all'intervento di trasformazione.

3.4 Gli accordi pubblico-privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004

Per identificare gli ambiti nei quali realizzare in un arco temporale di breve-medio termine gli interventi da inserire nel Piano degli Interventi, il Comune nei termini previsti dall'Articolo 17 comma 4 della L.R.11/2004 **può attivare una procedura di evidenza pubblica** (come già descritto nel paragrafo 3.3) al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere interventi urbanistico-edilizi in aree destinate a nuova urbanizzazione, riqualificazione, riconversione, etc.

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio.

4 La pianificazione sovraordinata

4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di aggiornamento del P.T.R.C., in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

I temi principali per la città di Cappella Maggiore, in rapporto al sistema del territorio urbano, possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti punti.

Paesaggio

La valenza paesaggistica attribuita al P.T.R.C. contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e città, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione urbanistica da quella paesaggistica.

Ciò presuppone anche per il contesto di Cappella Maggiore una riflessione in merito agli **spazi verdi interni alla città costruita**, funzionali al mantenimento di "polmoni" verdi, e in grado di qualificarne la valenza paesaggistica.

Città

Le parole chiave per Cappella Maggiore sono

legate al **marketing territoriale**:

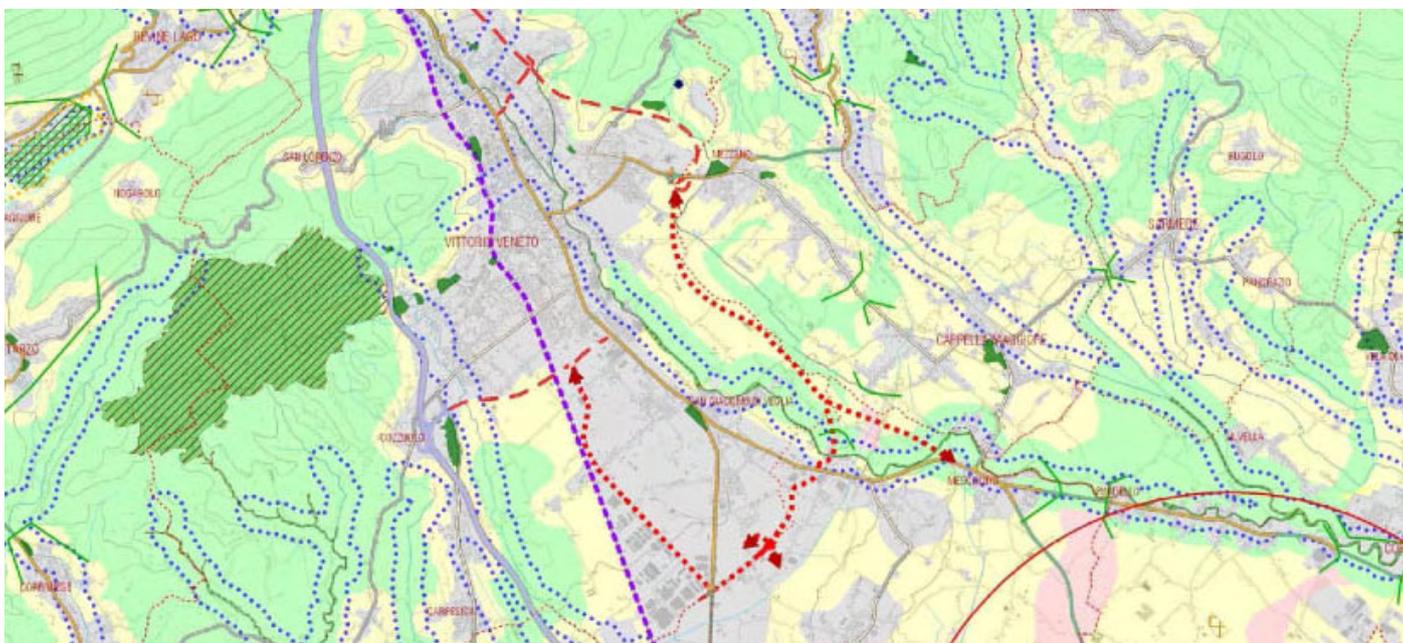
- qualità ambientale e paesaggistica del territorio (zone boscate, Castelletto, Chiesetta della Mattarella, Ville Venete, etc.) per attirare capitale umano dall'esterno e trattenere quello esistente;
- percorsi coerenti con le specificità del territorio, in rapporto alle caratteristiche funzionali e dimensionali delle attività e funzioni insediate sul territorio.

Mobilità

Il Piano mira a razionalizzare il territorio urbanizzato ridefinendo il rapporto tra infrastrutture e sistema insediativo.

I temi principali per Cappella Maggiore, alcuni dei quali già trattati nel PAT sono:

- la **gerarchizzazione** dei flussi di traffico, cercando di separare il traffico di attraversamento del territorio (vedi ex strada provinciale n. 80) da quello destinato alla mobilità locale e a brevi spostamenti, destinando ad essi infrastrutture viarie di caratteristiche diverse;
- l'ottimizzazione delle condizioni di circolazione sulla viabilità ordinaria e il **decongestionamento** nei centri urbani di Cappella Maggiore e Anzano;
- l'ottimizzazione degli **accessi** e dei collegamenti tra le aree destinate agli insediamenti e la rete viaria principale;
- l'individuazione di adeguate aree di **sosta**.



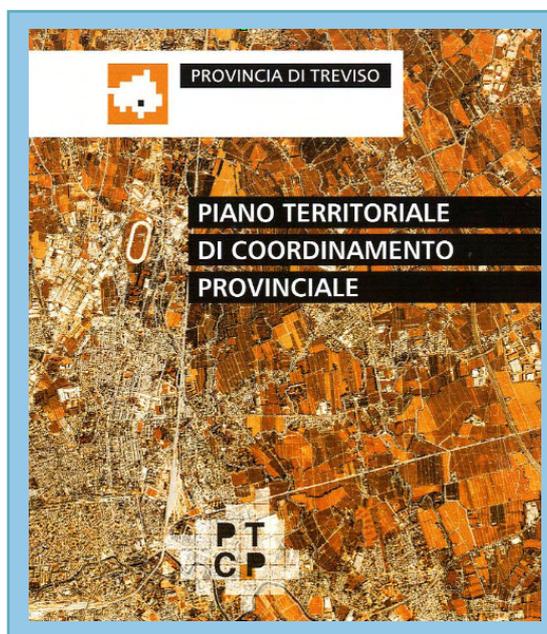
Estratto tavola della rete ecologica del PTCP

4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (PTC.P)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23.03.2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

Il Piano traduce una serie di obiettivi strategici di particolare rilevanza per il territorio urbano:

- riordino e **riqualificazione** delle aree urbanizzate, con particolare riferimento ai vuoti urbani, ai volumi incongrui interni alla città consolidata;
- **ridisegno organico** delle parti nuove di città, in coerenza con lo stato di fatto, promuovendo il risparmio e l'efficienza energetica dell'edilizia abitativa;
- la **classificazione tecnico funzionale** della rete viaria e la separazione della mobilità locale da quella di attraversamento territoriale;
- **qualificazione del tessuto edilizio** mediante: l'eliminazione di elementi di degrado e di attività incongrue, il recupero delle aree degradate, il contenimento di nuovo consumo di suolo e l'incentivazione di misure compensazione e mitigazione finalizzate al mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale;
- il **riassetto idrogeologico** del territorio mediante la definizione di una serie di interventi di mitigazione dei rischi idraulici e geologici;
- la costruzione di una **rete ecologica urbana** complementare al verde extraurbano e



al sistema delle zone boscate, funzionale al mantenimento dei livelli di biodiversità e al miglioramento della qualità ambientale;

- la valorizzazione e la **tutela del territorio agroforestale** in maniera tale da favorire la multifunzionalità dell'agricoltura;
- la prevenzione e la **difesa dall'inquinamento** (qualità delle acque, emissioni elettromagnetiche, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, etc.);
- il recupero e la valorizzazione delle **risorse culturali**;
- la valutazione di **compatibilità ambientale** delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi della rete ecologica.



Il piano degli interventi (PI) fonda il proprio impianto su alcuni temi prioritari: l'attuazione del PRG, lo sviluppo della città pubblica, la qualificazione degli spazi urbani, il disegno organico della città nuova e il miglioramento della qualità della vita.

5 Le dieci priorità del PI

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio:

1. verifica dello sviluppo residenziale;
2. verifica della dotazione di standard;
3. qualificazione dei servizi;
4. studio del rapporto tra mobilità e insediamenti;
5. rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio;
6. completamento e ricucitura del tessuto urbano;
7. qualificazione della città di trasformazione;
8. perequazione urbanistica e città pubblica;
9. promozione dell'edilizia sostenibile;
10. monitoraggio delle trasformazioni.

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati per temi, rispettivamente legati all'attuazione dello strumento urbanistico, allo sviluppo della città pubblica, alla qualificazione degli spazi urbani e degli insediamenti, al disegno organico della città nuova e al miglioramento della qualità della vita.

Attuazione dello strumento urbanistico

5.1 Verifica dello sviluppo residenziale

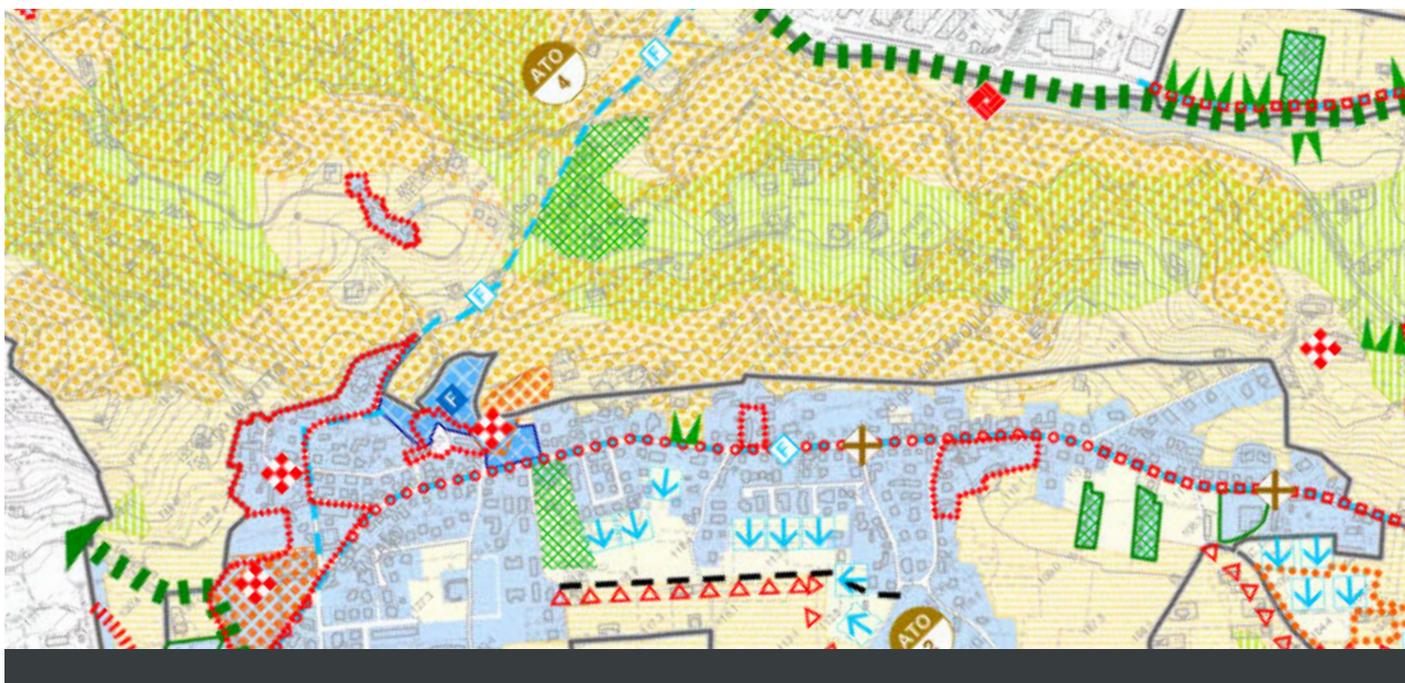
A partire dalle Schede di "Reperto Normativo" già compilate per le precedenti Varianti Generale/Parziali al PRG, una prima attività riguarda l'aggiornamento della consistenza del patrimonio edilizio e delle sue principali caratteristiche.

Rispetto allo stato di **attuazione delle zone residenziali** di completamento e di espansione, lo strumento urbanistico vigente ha una capacità residua pari a circa 75.000 mc, di cui parte deriva da interventi edilizi singoli (Interventi Edilizi Diretti), parte riguarda interventi di trasformazione urbanistica (Piani Urbanistici Attuativi).

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà verificare se nei prossimi cinque anni queste aree possano effettivamente essere utilizzate. Considerate le dinamiche demografiche per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali si agirà preferibilmente sulla **riconversione delle aree dismesse e incongrue** e sulla **trasformazione di specifici ambiti territoriali** che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello comunale.

5.2 Verifica della dotazione di standard

Una seconda attività consiste nella **ricognizione degli standard** individuati dal PRG (circa 340.000



mq) o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi. Gli obiettivi principali sono:

- la **qualificazione** dei servizi esistenti, in rapporto alla domanda della popolazione;
- la **quantificazione** degli standard non ancora acquisiti dal Comune;
- la **conferma** ovvero la **ridefinizione** delle aree per servizi non ancora realizzate.

L'**analisi qualitativa** è effettuata in merito ad una serie di criteri valutativi, come ad esempio:

- tipologia di servizio e utenti;
- consistenza;
- localizzazione;
- accessibilità.

L'**analisi quantitativa** delle aree è effettuata con riferimento a:

- i parametri minimi del DM 1444/68, che classifica gli standard in:
 - a) istruzione (4,50 mq/ab.);
 - b) attrezzature di interesse comune (2,00 mq/ab.);
 - c) verde e impianti sportivi (9,00 mq/ab.);
 - d) parcheggi (2,50 mq/ab.).
- i parametri della LR 11/2004, che alza la soglia minima del DM 1444/68 (18 mq/ab.) e della vecchia LR 61/85 (27,50 mq/ab.) a 30 mq/abitanti;
- il dimensionamento del PAT per ATO, che recepisce i parametri delle normative vigenti.

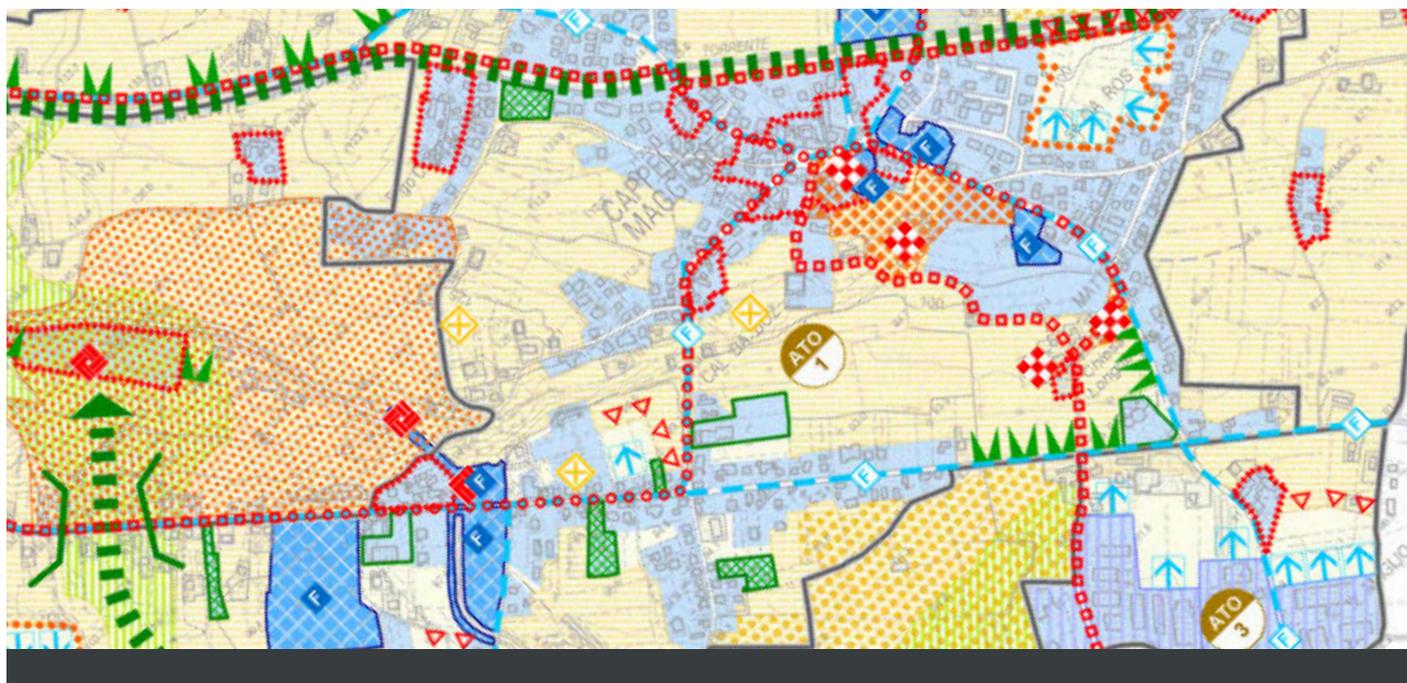
Nel PAT l'offerta di standard è stata stimata pari a 340.000 mq, di cui 116.000 mq di aree per servizi non attuati, e 224.000 mq di servizi realizzati.

Sviluppo della città pubblica

5.3 Qualificazione dei servizi

La crescita demografica, sia in termini di popolazione (4.697 residenti al 01/01/2012 - dato anagrafe comunale) che di famiglie (1.962 nuclei familiari - dato censimento ISTAT 2011), negli ultimi anni ha generato una **nuova domanda** nel settore dei servizi pubblici. Compito del PI è quello di creare i presupposti per **riequilibrare** il rapporto tra i cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità.

- **Strutture scolastiche:** oltre che essere dimensionate e opportunamente quantificate (28.000 mq complessivi), dovranno essere studiate anche sotto il profilo qualitativo.
- **Servizi di interesse comune:** il censimento delle attrezzature di interesse generale (56.000 mq complessivi) permette di fare un bilancio sulla qualità dell'offerta di servizi. Assume particolare rilevanza l'offerta socio-culturale e sportiva, legata alle associazioni.
- **Verde:** dovrà essere analizzato sotto il profilo quantitativo (222.000 mq complessivi) e qualitativo, con l'obiettivo di costruire una città verde complementare alla città costruita, in grado di garantire il "respiro" dei centri urbani e la connessione delle principali risorse culturali.
- **Parcheggi:** la ricognizione dei parcheggi presenti nel territorio (33.000 mq complessivi) permette di individuare le sofferenze principali della sosta, in rapporto ai livelli di mobilità del territorio e ai servizi.



5.4 Studio del rapporto tra mobilità e insediamenti

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità, in termini di:

- funzioni;
- caratteristiche tecniche e geometriche;
- accessi.

Compito del PI è di studiare il rapporto tra il sistema della mobilità e quello insediativo, in particolare distinguendo:

- **Mobilità territoriale:** le infrastrutture vanno classificate per la funzione che rivestono e di come esse siano rapportate ai servizi (ad esempio l'ex strada provinciale n. 80).
- **Mobilità urbana e locale:** dovrà essere separata dalle infrastrutture di grande scorrimento del territorio.
- **Accessi e arredo urbano:** la lettura dei principali punti di accesso ai quartieri residenziali permette di fare alcune riflessioni in merito ai temi della sicurezza e della moderazione del traffico nelle aree urbane.

gli elaborati del PI si dovrà perseguire il **recupero** di un diverso e **migliore assetto** dei centri abitati di Cappella Maggiore e Anzano, con particolare attenzione agli spazi di relazione.

La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate sono alcuni dei temi principali sui quali il Piano degli Interventi si potrà esprimere, anche in rapporto all'obiettivo di **contenere il consumo di suolo** e di **riorganizzare e valorizzare parti di città** che allo stato attuale sembrano essere "spente" e/o incompatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

Riguardo al **patrimonio edilizio** il PI dovrà costruire una norma in grado di **rispondere alle esigenze familiari** e ai bisogni del cittadino, favorendo ad esempio limitati e puntuali ampliamenti e/o adeguamenti igienico-sanitari.

5.6 Completamento e ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti urbani che al loro interno presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità.

Sarà compito del PI promuovere azioni di:

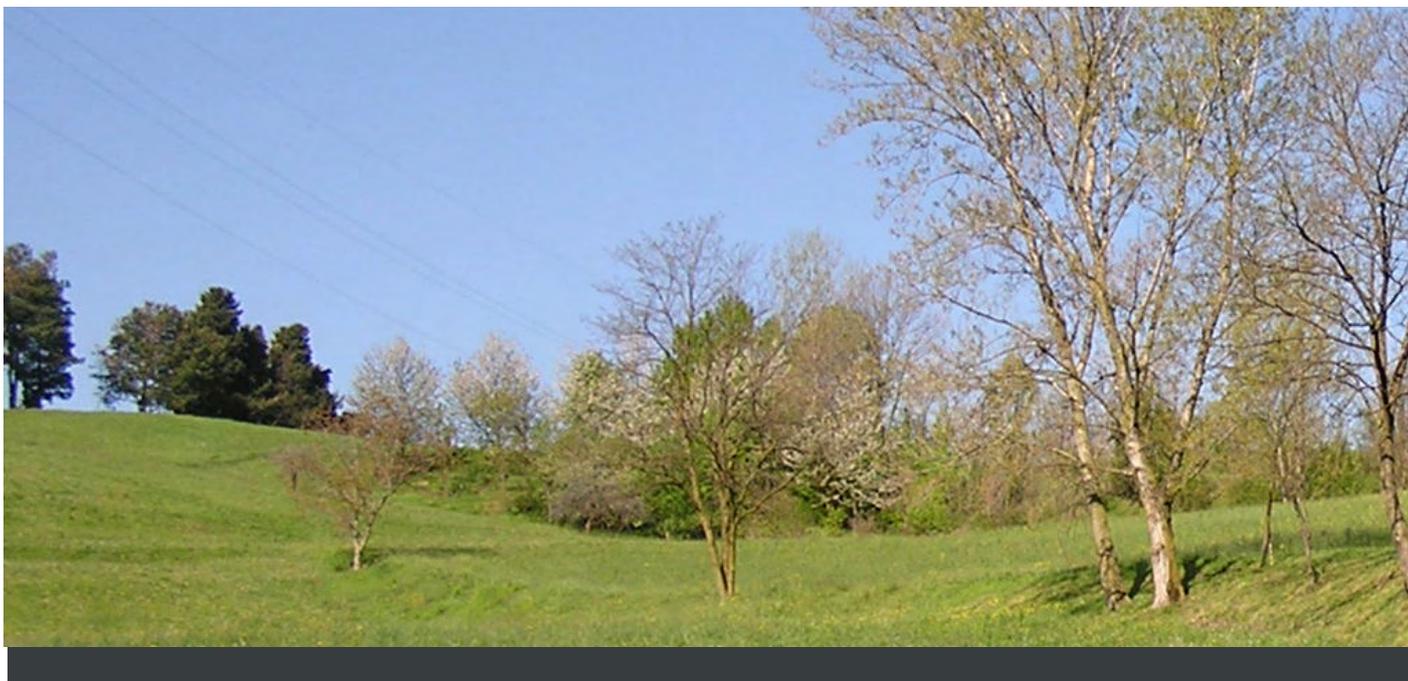
- riequilibrio;
- ricucitura;
- ridisegno;
- rifunzionalizzazione.

attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti, anche mediante l'applicazione degli istituti della LR 11/2004.

Qualificazione degli spazi urbani

5.5 Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e



Disegno organico della città nuova

5.7 Qualificazione della città di trasformazione

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà **accompagnare la crescita fisiologica** di Cappella Maggiore, indirizzando la nuova domanda abitativa, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

Tali interventi di trasformazione urbanistica, individuati dal PAT come "linee di sviluppo insediativo" saranno attuati mediante uno specifico **Piano Urbanistico Attuativo**, che definisca:

- il progetto planivolumetrico;
- gli accessi interni/esterni all'area;
- lo schema delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc.);
- gli indici edilizi e i parametri urbanistici;
- i tempi / cronoprogramma all'interno del quale dovrà attuarsi l'intervento.

5.8 Perequazione urbanistica e città pubblica

L'acquisizione di aree per realizzare servizi pubblici e nuove infrastrutture, ovvero per tutelare/valorizzare ambiti di rilevanza ecologica, pare assu-

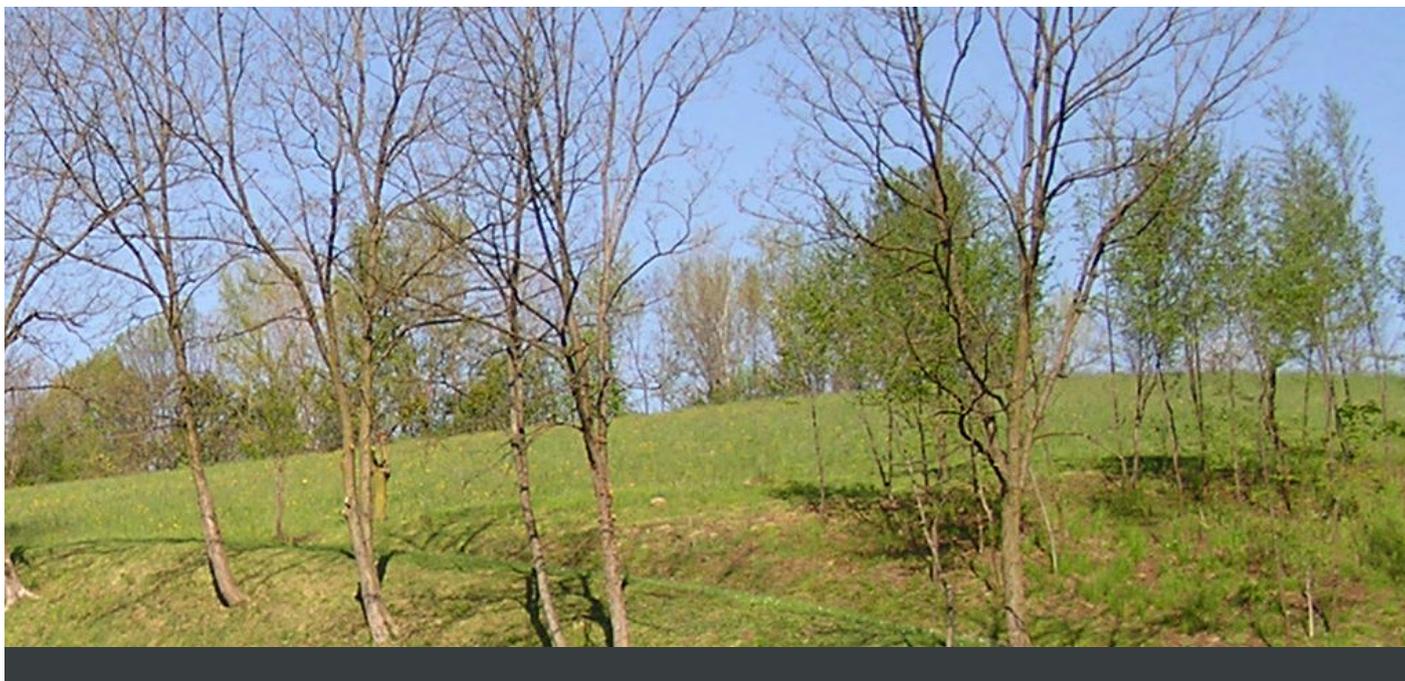
mere un ruolo assolutamente rilevante rispetto al panorama socio-culturale ed economico in cui versa il nostro Paese. Si fa riferimento in particolare alla **difficoltà delle amministrazioni comunali (vedi patto di stabilità) di reperire risorse pubbliche per acquisire aree e/o per realizzare servizi/opere di interesse pubblico.**

Obiettivo del PI sarà di tradurre i criteri stabiliti dal PAT in merito ai temi della **perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori** (credito edilizio). L'impiego di tali istituti giuridici, espressamente codificati dalla LR 11/2004, prevede innanzitutto che l'amministrazione comunale individui le aree destinate alla trasformazione urbanistica (Art. 4 delle NT del PAT).

L'applicazione della perequazione urbanistica si concretizza con la **cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura non inferiore al 50% (come indicata dal PAT) del plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica degli ambiti di intervento. Per plus-valore economico si intende la differenza tra:

- **il valore finale**, ossia il valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) a seguito della diversa potenzialità edificatoria e/o della diversa destinazione di zona attribuita dal PI;
- **il valore iniziale**, ossia il valore degli immobili nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per realizzare **Opere Pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate** ed altri interventi di



riqualificazione ambientale oppure anche come **“aree di atterraggio” dei crediti edilizi**.

La natura dei PUA è strettamente legata all’attuazione della **“città pubblica”**, ossia delle zone a servizi. Negli ultimi anni, ci si rende conto di come le operazioni immobiliari devono essere condotte attraverso il ricorso ai **nuovi strumenti della perequazione, compensazione e del credito edilizio**. Il PI dovrà procedere quindi alla ulteriore definizione di tali strumenti attraverso la negoziazione trasparente per arrivare a sottoscrivere degli Accordi Pubblico/Privato secondo i moderni dettami del vocabolario dell’urbanistica, già recepiti dal PAT in termini di obiettivi.

Miglioramento della qualità della vita

5.9 Promozione dell’edilizia sostenibile

L’**efficienza energetica** rappresenta la capacità di sfruttare l’energia fornita ad un sistema industriale, civile ed abitativo per soddisfarne il fabbisogno.

La riflessione implica la necessità di implementare un **nuovo modus professionale-disciplinare** che sappia coniugare le ragioni della sostenibilità ambientale con le necessità di un’economia e di un’organizzazione sociale sostenibili e che, nel quadro culturale di un approccio olistico e interdisciplinare al tema della progettazione e della pianificazione, sappia spostare l’obiettivo dell’architettura dalla qualità del progetto, pur necessaria, alla qualità dell’abitare.

L’AC intende dare mandato al PI affinché siano

sensibilizzati i Cittadini e gli Operatori attivi nei processi di trasformazione del nostro Comune.

5.10 Monitoraggio delle trasformazioni

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

Con l’adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell’attuazione del Piano è inoltre possibile **individuare gli effetti positivi e negativi** imprevisti e di conseguenza adottare opportune misure correttive.

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

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell’attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. L’archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione, etc.). Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.