

Comune di
SALZANO
Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto



PI

VARIANTE N.2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Documento del Sindaco

Luglio 2018



Il Sindaco
Luciano Betteto

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com



COMUNE DI SALZANO



Sommario

1. Premessa	3
2. Contenuti della prima variante	4
3. Dal prg al prc (pat + pi)	5
4. Metodologia	6
5. Scenari di riferimento	8
5.1 Scenario Pianificatorio.....	8
5.2 Scenari legislativi	9
5.3 Scenari socioeconomici	10
5.4 Scenari infrastrutturali.....	10
5.5 Scenari insediativi ed urbani	11
5.6 Scenari Amministrativi.....	12
6. Un focus sul pat	13
6.1 Contenuti Ordinatori	13
6.2 Contenuti strategici	14
6.4 Contenuti gestionali	16
6.5 Temi della variante e riferimenti nel PAT	16
7. I temi della prima variante al PI	17
7.1 RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO DI SALZANO	17
7.2 DISCIPLINA DELLLO SVILUPPO RESIDENZIALE.....	19
7.3 DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E DEI TERMINI DELLA PEREQUAZIONE.....	21
7.4 RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LR 14/17	23
7.5 REVISIONE DELLE SCHEDE NORMA	25
7.6 MODIFICHE PUNTUALI.....	27
8. Procedura	28
9. Effetti attesi	30





1. PREMESSA

La recente approvazione della legge Regionale n.14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, costituisce un punto di svolta significativo. Si impone quindi anche a livello pianificatorio un cambio di strategia.

Si riparte dalla rigenerazione della città in termini urbanistici, architettonici, sociali. Dalla tutela del suolo e delle sue funzioni ecosistemiche, dalla sostenibilità come paradigma delle trasformazioni, dalla sicurezza idrogeologica, dalla rivitalizzazione del tessuto economico, culturale e sociale dei centri storici attivando nuove forme di occupazione, come il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare.

Se da un lato quindi l'impianto strutturale del PAT mantiene la sua validità, dall'altro è lo scenario operativo che deve essere rigenerato e precisato, coerentemente con le mutate condizioni socioeconomiche, le innovazioni legislative e disciplinari, le domande della comunità locale.

La declinazione attuativa del PAT (rigenerazione del PRG come primo PI) non deve essere affrontata come un semplice passaggio formale ma come occasione e "luogo" di elaborazione/diffusione delle informazioni e partecipazione alle scelte. Un atteggiamento che si inquadra all'interno di una nuova tendenza alla collaborazione e condivisione di obiettivi tra soggetti pubblici e privati.

Reciprocità è la nuova parola chiave. L'investimento privato che collabora al miglioramento della **città pubblica** ed il territorio servito e qualificato che conferisce valore all'intervento. Un circolo virtuoso che lega interesse pubblico e privato in termini di qualità urbana ed ambientale, servizi, funzionalità, bellezza, attrattività, qualità della vita, socialità, benessere, vitalità del commercio, valore immobiliare.

Un obiettivo ambizioso, che deve essere perseguito:

- a) **Assumendo la filosofia, i contenuti ed il linguaggio della LR 14/ 17** di recente emanazione finalizzata al contenimento del consumo di suolo. Essa interessa diversi aspetti aventi tutti come obiettivo e principio fondativo la tutela dell'ambiente in senso lato e del suolo nell'accezione di risorsa naturale a garanzia dell'equilibrio ecologico nel suo complesso. La 14/17 oltre a esprimere l'esigenza della tutela del suolo naturale esistente, prevede già nel suo primo articolo anche la rinaturalizzazione la riqualificazione e la rigenerazione di ambiti e territori urbanizzati introducendo un criterio di necessaria indipendenza tra aree urbane e spazi aperti. Urbanistica, ambiente e paesaggio sono dalla legge rimodulate attorno a quello che potremmo definire lo statuto giuridico del suolo quale risultato dell'integrazione di diverse discipline, linguaggi e materie la cui riconduzione a unità è determinata proprio dalla ricordata nozione di "suolo-bene comune". Una definizione che, pur mantenendo gli elementi strutturali, evolve quella enunciata dalla LR 11/2004 riconoscendo l'insediamento esistente, la città pubblica, le infrastrutture per la mobilità, come limite e scenario della forma dell'insediamento urbano o tessuto consolidato.
- b) **Approfondendo il tema della Rigenerazione urbana** non più in termini privatistici, puntuali e disarticolati, ma come azioni inquadrate all'interno di un disegno complessivo della città alla cui definizione ogni intervento per propria parte collabora;
- c) **Rivedendo alcune scelte pianificatorie del PI vigente (ex PRG)** superate a causa del mutamento
 - del mutamento delle dinamiche economiche e sociali avvenuto negli ultimi anni a causa della crisi economica e in conseguenza anche della mutata configurazione dell'assetto economico a livello regionale e internazionale che vede l'emergere non solo di nuove opportunità ma anche il superamento di modelli obsoleti di sviluppo produttivo e residenziale.
 - del mutamento degli scenari infrastrutturali, che in alcuni casi costituivano riferimento e limite per lo sviluppo della città



2. CONTENUTI DELLA PRIMA VARIANTE

Il Piano degli Interventi prende forma all'interno della nuova cornice strategica definita dal PAT, aggiornando ed adeguando la disciplina urbanistica vigente alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT medesimo.

La prima variante al PI ha il seguente oggetto: redazione del Primo PI per l'adeguamento al PAT, comprensivo di modifiche alla zonizzazione, al dimensionamento e relative agli obiettivi del Documento Unico di programmazione DUP, approvato con D.C.C. n. 6 del 23/02/2018 afferenti le seguenti tematiche:

- a) **RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO DI SALZANO** - Definire un masterplan generale di revisione alla variante del centro storico che ne definisca la composizione e le modalità di rigenerazione che verranno introdotte nel PI.
- b) **DISCIPLINA DELLO SVILUPPO RESIDENZIALE** - Adeguare le previsioni di sviluppo residenziale dettate dagli strumenti attuativi esistenti nel P.R.G. vigente individuandone il livello di attuazione e revisionandone eventualmente le previsioni rispetto alla reale domanda abitativa. Dovranno essere privilegiati interventi di riqualificazione, rigenerazione urbana e ambientale per la trasformazione e/o conservazione del patrimonio edilizio esistente coerentemente con i principi della Lr 14/17.
- c) **DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E DEI TERMINI DELLA PEREQUAZIONE** - Definire una strategia di utilizzo degli strumenti del credito edilizio e della perequazione per incentivare la riqualificazione urbana e territoriale ed un'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- d) **RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LR 14/17** - Assumere la *rigenerazione urbana* come politica strategica orientata al miglioramento della qualità ambientale, ecologica e sociale dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse, rigenerazione ambientale degli spazi aperti, efficientamento energetico degli edifici, integrazione del verde privato, pubblico ed extraurbano in una logica di rete multifunzionale.
- e) **REVISIONE DELLE SCHEDE NORMA** - Attuare una revisione delle schede norma n. 3 (Fornace Cavasin) e n. 4 (azienda pirotecnica) per un recupero ed una riqualificazione delle aree oggetto di manifestazione da parte di soggetti privati.
- f) **MODIFICHE PUNTUALI** - Individuare ed inserire modifiche puntuali e cartografiche per adeguare i tematismi del PI alle dinamiche emerse dai punti precedenti o per avviarne l'aggiornamento rispetto alla situazione attuale e prevista.

Data l'articolazione e la complessità dei temi si potrà procedere anche con provvedimenti approvativi separati e consequenziali riferiti alle diverse tematiche del PI.



3. DAL PRG AL PRC (PAT + PI)

legge urbanistica regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

La LR 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale PRC in due livelli: il primo strategico cui corrisponde il PAT ed il secondo operativo denominato PI, piano degli interventi.

Dalla data di approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili ha assunto la denominazione e la validità di **primo piano degli interventi (PI)**.

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento Programmatico preliminare** (noto anche come *Documento del Sindaco*) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Attraverso l'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del sindaco inizia quindi per la città il percorso di adeguamento del primo piano degli interventi alle disposizioni ed innovazioni introdotte dal PAT.

Un percorso che si attua per tappe: *“L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte di PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al Piano degli interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. Ogni variante al PI è comunque tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, direttive e prescrizioni fornite dal PAT e non può compromettere la possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso”.*

Il PI non si configura quindi come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni, ma il suo profilo è piuttosto quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti (varianti) relativi a temi specifici, coerenti con la disciplina del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali e di valorizzazione del territorio.

Dopo la data di approvazione del PAT il tema della compatibilità rappresenta l'aspetto di maggior urgenza.

Si tratta di valutare fin da subito se vi sono incompatibilità tra PAT e PRG vigente e nel caso quali le conseguenti ricadute su forma e contenuti del Primo Piano degli Interventi.

Al netto quindi delle incompatibilità espressamente dichiarate dal PAT o accertate nell'ambito della prima variante al PI le previsioni urbanistiche del PRG vigente sono da ritenersi complessivamente efficaci, ciò al netto di alcune limitazioni (attuative o temporali) e debolezze operative:

- *le limitazioni attuative* si riferiscono alle *prescrizioni* riportate nelle norme di attuazione del PAT, immediatamente efficaci dall'approvazione.
- *le limitazioni temporali* si riferiscono alla “scadenza” di parti della disciplina vigente in forza di specifiche disposizioni legislative o per prescrizioni normative del PAT:

“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi 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'art.34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica si applica l'art.33” (L.R 11/2004, Art.18 comma 7)“.



4. METODOLOGIA

Fatti salvi i contenuti e la procedura di cui alla l.r.11/2004, l'approccio che si intende adottare per la redazione della prima variante al PI rispetto ai temi di competenza (vedi contenuti), prevede una articolazione del percorso in 5 fasi: dalla riorganizzazione della VISION alla disciplina operativa degli interventi passando per l'assunzione/trasposizione dei contenuti ordinatori e l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

La prima variante deve essere affrontata su diversi piani consequenziali e complementari:

a) Quadro Conoscitivo: Integrazione ed aggiornamento del quadro conoscitivo con una interpretazione sistemica e relazionale dei dati del PAT riferiti ai temi strategici per il primo PI: Servizi ecosistemici, City user, Scena Urbana, città Pubblica, Paesaggio, identità territoriale.

Fatta salva l'acquisizione e l'eventuale aggiornamento delle banche dati del PAT, si tratta di rileggere i dati puntuali e settoriali con una logica sistemica. Le informazioni di base del quadro conoscitivo riferite ad ogni sistema territoriale saranno rilette ricorrendo a diverse *chiavi di lettura* in grado di restituire sinteticamente la complessa struttura relazionale e funzionale del territorio:

- la lettura del funzionamento della città attraverso i CITY USER è utilizzata per l'interpretazione del sistema insediativo partendo dai dati demografici e statistici.
- la disciplina della PERCEZIONE URBANA è utilizzata per l'interpretazione del sistema urbano in termini paesaggistici e funzionali.
- la valutazione dell'EFFICIENZA (Tipologia, gerarchia, prestazioni, intensità d'uso, accessibilità) è utilizzata per l'interpretazione del sistema delle infrastrutture pubbliche comprendenti il sistema dei servizi e quello della Mobilità pubblica e privata.
- la LETTURA SCENICO/PERCETTIVA è utilizzata per l'interpretazione del sistema paesaggistico (permanenze, relazioni percettive, contesti figurativi, con visivi...).
- la disciplina del BENCHMARKING per l'interpretazione del sistema economico e produttivo.

L'obiettivo è poter disporre per ogni sistema territoriale di una specifica "interpretazione di sintesi" a supporto della progettazione puntuale degli interventi in modo da assicurarne la compatibilità e sostenibilità.

b) Vision: partendo dal PAT e dalle valutazioni in merito all'interpretazione dei dati si dovrà definire e condividere con la comunità una **VISION**¹ strategica per Salzano. Un progetto di territorio "rigenerato" e riorganizzato sui nuovi scenari socioeconomici, legislativi, disciplinari. Tale *Vision*, nel rispetto della cornice strategica del PAT non si deve limitare ad indicare tempi e modi per la rigenerazione urbana e territoriale, ma deve essere in grado di esprimere e prefigurare anche la città che la comunità locale attende e desidera.

Una *visione* i cui contenuti "narrativi" sono anticipati dal presente documento mentre quelli di orientamento ed indirizzo verranno precisati in sede di elaborazione del PI ricorrendo allo strumento del "master plan (o schema di indirizzo)". Un passaggio intermedio tra la fase strategica del PAT e quella operativa del PI, non richiesto puntualmente dalla legge ma ritenuto opportuno per la realtà di Salzano;

c) Compatibilità: il PRG vigente (ora PI) andrà allineato al PAT verificando le incoerenze, risolvendo le incompatibilità e revisionando scelte non più attuali, da ritenersi ormai superate per questione legata al mutamento degli scenari di riferimento socioeconomici e/o legislativi.

¹ Il termine *visione (VISION)* è utilizzato nella gestione strategica per indicare la proiezione di uno scenario futuro che rispecchia gli ideali, i valori e le aspirazioni di chi fissa gli obiettivi (goal-setter) e incentiva all'azione



- d) Servizi:** i servizi e le infrastrutture pubbliche vanno ripensati e riorganizzati in termini di rete verificandone: gerarchie, relazioni, qualità, integrazione, funzionalità, efficienza;
- e) Rigenerazione urbana, servizi pubblici e accordi:** dovranno essere raccolte Indirizzate, governate e disciplinare le azioni di rigenerazione urbana da realizzare sulla base di specifici accordi pubblico/privato (ai sensi dell'art.6 della LR11/2004) assumendo la Vision come cornice progettuale, nonché schema di indirizzo e riferimento per la definizione della reciprocità (perequazione e/o contributo alla città pubblica). Dovranno essere individuate e disciplinate le azioni mirate al potenziamento e qualificazione della città pubblica intesa come rete di servizi ed infrastrutture pubbliche.

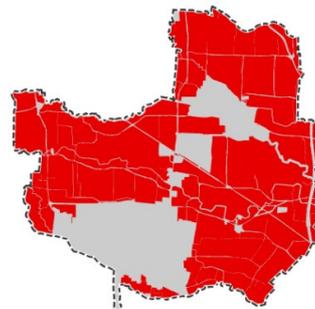


5. SCENARI DI RIFERIMENTO

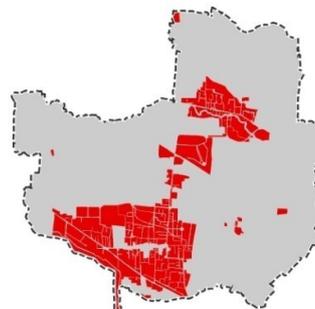
5.1 Scenario Pianificatorio

Il Comune di Salzano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato dalla Regione con DGR. n. 2142 del 26.04.1978, così come successivamente modificato ed integrato dalle Varianti di seguito elencate:

- a) **Variante al PRG per le Aree Esterne alle zone insediate**, ai sensi della Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modifiche, e secondo le direttive del PALAV adottata nel novembre 2000 ed approvata nel luglio 2002 con gli adeguamenti conseguenti all'approvazione regionale - Deliberazione Giunta Regionale n.1048 del 24.4.02;



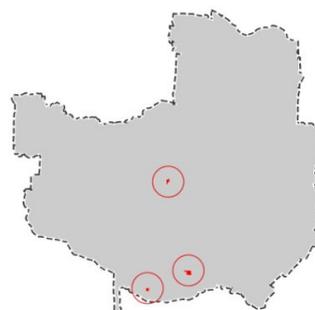
- b) **Variante Generale al PRG per le zone insediate** redatta ai sensi della L. n° 1150/42 e della L.R. n° 61/85 e successive integrazioni, corredata dal relativo dimensionamento, adottata con Delibera del CC n. 45 del 12.10.1996 ed approvata dalla Regione con DGR n. 1772 del 19.05.1998, alla quale sono seguite Varianti Parziali ai sensi della L.R. 21/1998;



- c) **Variante al PRG del Centro Storico di Salzano capoluogo** approvato con D.G.R.V. n. 929 il 03 Aprile 2007 che conferma il dimensionamento approvato dalla Regione con DGR n. 1772 del 19.05.1998 e ne ripartisce le residue disponibilità in termini di capacità insediativa residua nell'ambito del Centro Storico, come stabilito dagli elaborati grafici di variante.



- d) Dalla data di approvazione del PAT il Comune di Salzano ha provveduto anche all'introduzione di una prima variante sul tema delle "Varianti Verdi" riclassificando tre aree, precedentemente classificate come "B4", in zona agricola, questa modifica alla zonizzazione, resa possibile con l'introduzione della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 art. 7, è stata di fatto la prima variante al PRG vigente quale primo Piano degli Interventi del Comune.





Il **Piano d'Assetto del Territorio (PAT)** è stato redatto in concerto con la Regione e la Provincia sulla base di un accordo di pianificazione sottoscritto il 9 Febbraio 2010. Esaurita la fase di concertazione e progettazione, è stato formalmente adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 29.GIU.12, n. 40.

Il PAT è stato successivamente approvato con verbale della Conferenza dei Servizi, tra il Comune di Salzano e la Città Metropolitana di Venezia, prot. n. 12978 del 28.LUG.16, ed è divenuto efficace 15 giorni dopo la pubblicazione della ratifica con decreto del Sindaco Metropolitano del 4 Agosto 2016, n. 43 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto del 26 Agosto 2016, n. 83.

In seguito all'approvazione del PAT, il PRG vigente ha assunto di fatto il ruolo di **Primo Piano degli Interventi del Comune (PI)**.

Il Comune è inoltre dotato di **Piano Classificazione Acustica del territorio comunale** redatto il 20 Maggio 2004 sulla base della Legge 26/10/1995 n° 447 e Legge Regione Veneto 10/05/1999 n° 21 e soggetto alle seguenti revisioni:

- a) Rev 1.1 del 18/06/2009 : Adeguamento con DPR 142/2004, con "Passante di Mestre" e con "Passante di Noale"; assegnazione della classe I all'area corrispondente alla ex cava;
- b) Rev 1.2 del 12/04/2010: Inserimento nella cartografia della circonvallazione nord di Salzano e sud di Robegano; inserimento di nuove aree destinate a manifestazioni a carattere temporaneo.

5.2 Scenari legislativi

La legge regionale dal titolo "Norme per il governo del territorio" fin dalla sua enunciazione supera il vecchio concetto di urbanistica, estendendo alle molteplicità delle azione che si esercitano sul territorio, nel rispetto della riforma costituzionale e degli indirizzi comunitari.

La LR 11/2004, ovvero Legge per il Governo del Territorio Regionale, stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- a) Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee

Assumendo la filosofia, i contenuti, i limiti dimensionali ed il linguaggio della lr 14/ 17 di recente emanazione finalizzata al contenimento del consumo di suolo, si pone oggi la necessità di introdurre ulteriori aspetti aventi tutti come obiettivo e principio fondativo la tutela dell'ambiente in senso lato e del suolo nell'accezione di risorsa naturale a garanzia dell'equilibrio ecologico nel suo complesso.

La legge 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, definisce e disciplina le modalità di intervento sui tessuti consolidati fissandone i contenuti e gli ambiti di intervento:

- Art.2 lettera f): *opere incongrue o elementi di degrado*, gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5
- Art.2 lettera g): *ambiti urbani degradati*, le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6;



- Art.2 lettera h): *ambiti urbani di rigenerazione*, le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi; tali ambiti sono assoggettabili ai programmi di *rigenerazione urbana sostenibile*, di cui all'articolo 7.

Nell'ambito della LR 14 il termine Rigenerazione è utilizzato per indicare una specifica modalità di intervento riferita ad ambiti aventi altrettante specifiche caratteristiche.

Nella pratica comune invece il termine Rigenerazione urbana si carica di ulteriori significati. È utilizzato per indicare una modalità di intervento che non si limita alla riqualificazione fisica di spazi ed architetture ma comprende un complesso processo sociale capace di produrre effetti socio-spaziali contestuali e duraturi nel tempo. Si produce rigenerazione urbana se lo spazio (pubblico e non) diventa risorsa disponibile, capace di ancorare processi di attivazione sociale, rifunzionalizzazione e sviluppo imprenditoriale.

Alla definizione di Rigenerazione urbana Sostenibile, di cui alla LR 14/2017, vanno quindi affiancate almeno altre tre ulteriori accezioni che si intrecciano strettamente con il tema della *Scena Urbana*, ovvero con l'interpretazione paesaggistica dello spazio urbano. Temi complementari a quello della rigenerazione e che saranno trattati nello specifico Masterplan.

5.3 Scenari socioeconomici

L'elaborazione ed interpretazione della crisi economica e l'assunzione dei suoi effetti ha comportato anche a livello di comunità locali un deciso cambio di direzione in termini di aspettative e di nuove consapevolezze. Per contro, qualità della vita, bellezza, ambiente e paesaggio, in una parola "identità", non sono più considerati soltanto "prodotti cartolina" ma veri e propri assi strategici, carte da giocare sul tavolo della competitività ed attrattività territoriale. Si impone quindi anche a livello pianificatorio un cambio di strategia.

Si riparte dalla rigenerazione della città in termini urbanistici, architettonici, sociali, di tutela del suolo e delle sue funzioni ecosistemiche, dalla sostenibilità come paradigma delle trasformazioni, dalla sicurezza idrogeologica e dalla rivitalizzazione del tessuto economico, culturale e sociale dei centri storici attivando nuove forme di occupazione, come il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare, od agendo sulla qualificazione e caratterizzazione della *scena urbana*.

Si vanno diffondendo modelli di sviluppo volti a rappresentare il *posizionamento competitivo* di un territorio, non soltanto attraverso l'incremento del potere di acquisto dei cittadini o del reddito prodotto, ma anche attraverso aspetti di natura sociale e ambientale che contribuiscono a determinare il livello di **benessere degli individui**.

5.4 Scenari infrastrutturali

Il territorio del Comune di Salzano è stato caratterizzato negli ultimi anni da previsioni di sviluppo infrastrutturale dovute in parte ad una sovrastima della effettiva necessità ed in parte condizionate dalla realizzazione del passante autostradale dell'A4 e dalle opere complementari previste in fase progettuale.

Oltre alla presenza del passante, che attraversa il territorio lungo il margine orientale, erano previsti come opere complementari 2 bypass dei centri di Salzano e di Robegano che avrebbero dovuto migliorare il collegamento tra l'infrastruttura autostradale e il territorio comunale e intercomunale evitando il transito all'interno dei centri abitati.



Sistema infrastrutturale di Salzano, in rosso le opere complementarie al passate non realizzate

Queste due infrastrutture, che hanno caratterizzato/condizionato buona parte della pianificazione recente prevista dall'Amministrazione come si evince dagli elaborati del PAT, sono oggetto di revisione e con buona probabilità non verranno realizzate rendendo necessario quindi l'avvio di una revisione dell'assetto infrastrutturale e urbanistico di alcune aree del Comune.

In generale il territorio comunale vede l'attraversamento di assi stradali di importanza provinciale e locale con andamento nordovest-sudest e nord sud. I principali assi che attraversano il territorio, tra cui le Strade provinciali n. 35, n. 38 e n. 37, adeguatamente rigenerati anche nell'ottica di una compensazione rispetto alla mancata realizzazione dei bypass precedentemente previsti, si potranno confermare come dorsali di collegamento tra il centro capoluogo, la frazione Robegano e i centri limitrofi che gravitano intorno al polo metropolitano di Venezia.

Nell'ottica di area metropolitana anche la presenza della ferrovia Trento-Venezia, che vede a Salzano la presenza della stazione ferroviaria Salzano-Robegano oggetto di recente riammodernamento e parte del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, potrà fungere da polo di sviluppo del territorio inserito in un contesto territoriale più ampio.

5.5 Scenari insediativi ed urbani

Nell'ultimo decennio, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, il Comune di Salzano ha continuato la sua crescita demografica che, secondo le elaborazioni dell'ISTAT, vede la presenza di 12.835 abitanti al 2017. Questa spinta demografica ancora in atto rende ancora più necessario attuare interventi che dovranno privilegiare:

- a) La riqualificazione degli spazi urbani;
- b) L'incremento della dotazione di servizi;
- c) Il miglioramento della viabilità;
- d) La valorizzazione del patrimonio ambientale

In quest'ottica prende forma l'idea di rinnovamento urbano, che dovrà caratterizzare soprattutto i centri storici e che avvia una revisione qualitativa delle scelte di sviluppo residenziale previste.

Si delinea quindi uno scenario che vede il centro di Salzano come cuore del sistema urbano che si ridimensiona e riorganizza in modo organico ed unitario attraverso il rafforzamento funzionale e figurativo della scena urbana, il miglioramento degli spazi collettivi, la rigenerazione e qualificazione degli edifici in disuso e/o degradati, la qualificazione delle cortine edilizie. Il tutto attraverso la revisione



della Variante al PRG del Centro Storico ridefinita sulla base di un Masterplan generale del centro urbano.

Il centro di Robegano e le frazioni minori conservano il loro ruolo di poli identitari attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi storico-testimoniali, dei luoghi e spazi di socializzazione, rinforzando il sistema delle relazioni percettive, funzionali con il centro urbano e con il contesto paesaggistico di riferimento.

Lo sviluppo residenziale previsto deve essere quindi ridefinito sia in attuazione del nuovo scenario della Lr 14/17, sia per conseguire i principi di rinnovamento e riqualificazione urbana, completando le espansioni in atto e ripensando al territorio oggetto di previsioni ormai superate mai concretizzate.

5.6 Scenari Amministrativi

Il Comune di Salzano ha approvato il proprio Documento Unico di Programmazione (DUP) 2018-2019-2020 con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 23 Febbraio 2018 adeguato alla programmazione triennale delle opere pubbliche 2018/2020 di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 24.10.2017.

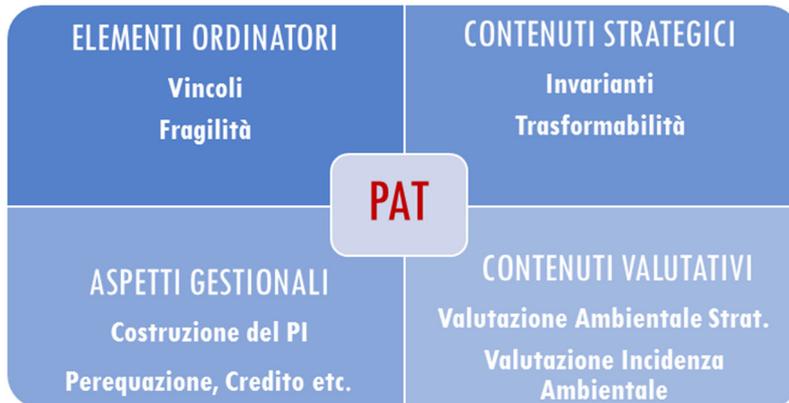
Il DUP ha come obiettivo principale quello di riunire in un unico documento, che rispetti i principi di comprensibilità e trasparenza, le analisi, gli indirizzi e gli obiettivi che guideranno la predisposizione dei bilanci triennali e del piano economico di gestione.

Le previsioni e gli obiettivi contenuti nel DUP e nel Piano delle Opere Pubbliche vengono introdotte nel PI come tematiche principali per la sua definizione strategica.



6. UN FOCUS SUL PAT

Pur avendo la prima variante al PI come oggetto delle tematiche puntuali, è necessario assumere sempre come riferimento i contenuti del PAT, con particolare riferimento alla disciplina dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità, ovvero i suoi contenuti Ordinatori e strategici.



6.1 Contenuti Ordinatori

Trasposizione cartografico/normativa delle prescrizioni e direttive del PAT (vincoli, tutele, invarianti, fragilità) ed assunzione dei limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di nuovi provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti al rilievo di criticità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico

Sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità/fragilità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico. Quest'ultime recepite dalla pianificazione di settore e/o dagli studi di dettaglio a corredo del PAT (Relazione Geologica, Valutazione di Compatibilità Idraulica, Rapporto Ambientale).

Gli elementi ordinatori del PAT sono:

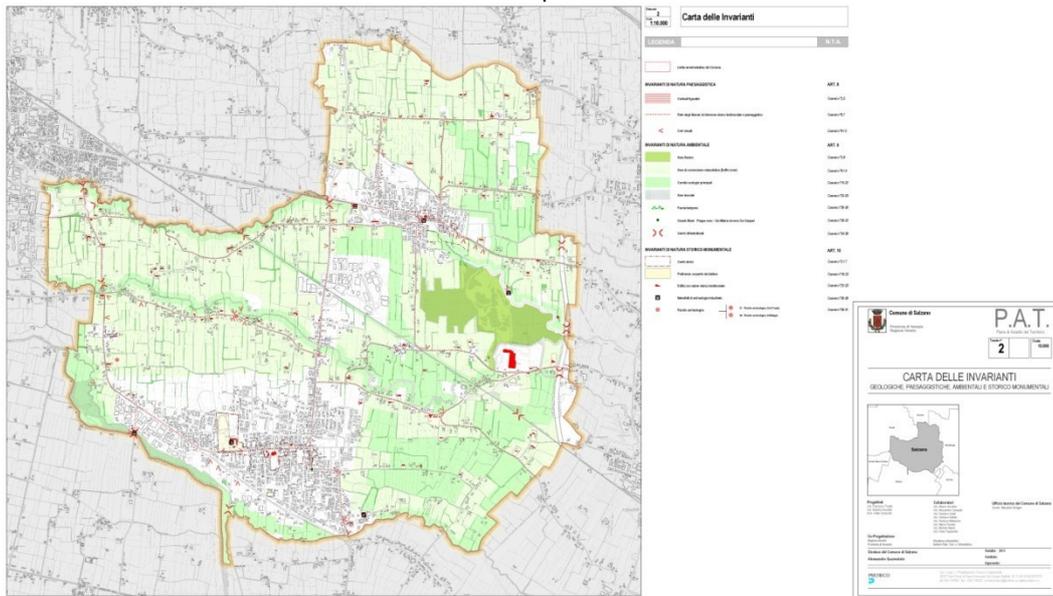
- **VINCOLI:** di tipo culturale e paesaggistico, derivanti dalla pianificazione superiore, fasce di rispetto della viabilità, ferrovia, idrografia, metanodotti, elettrodotti, depuratori, cimiteri. I Vincoli sono riportati a titolo ricognitivo nella Tavola 1 "Vincoli e pianificazione sovraordinata";
- **RETE ECOLOGICA:** componenti della rete ecologica provinciale così come individuati dal PTCP;
- **FRAGILITÀ:** aree ove sono presenti criticità/instabilità di tipo geologico, idrogeologico, sismico o ricomprese all'interno delle tutele di cui all'art.41 della LR 11/2004. Fragilità e tutele sono riportate nella Tav.3 "Fragilità".



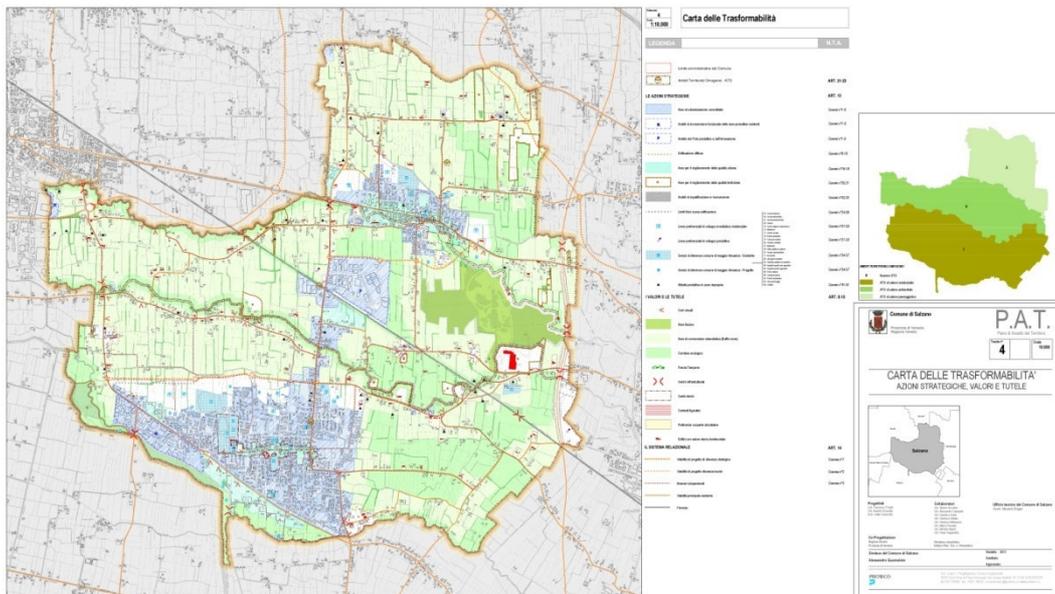
6.2 Contenuti strategici

Assunzione e declinazione operativa degli indirizzi del PAT riferiti ai temi delle Invarianti e Trasformabilità. I contenuti strategici, andranno aggiornati con riferimento alla disciplina prevista dalla LR 14/2017

Le **strategie del PAT** trovano una rappresentazione di tipo diagrammatico e sintetico all'interno dell'elaborato "Relazione Sintetica" ed una declinazione cartografica e normativa nella Tav.2 delle invarianti e Tav.4 delle Trasformabilità e dal relativo repertorio normativo correlato.



PAT – Tav. 2 “Carta delle Invarianti”



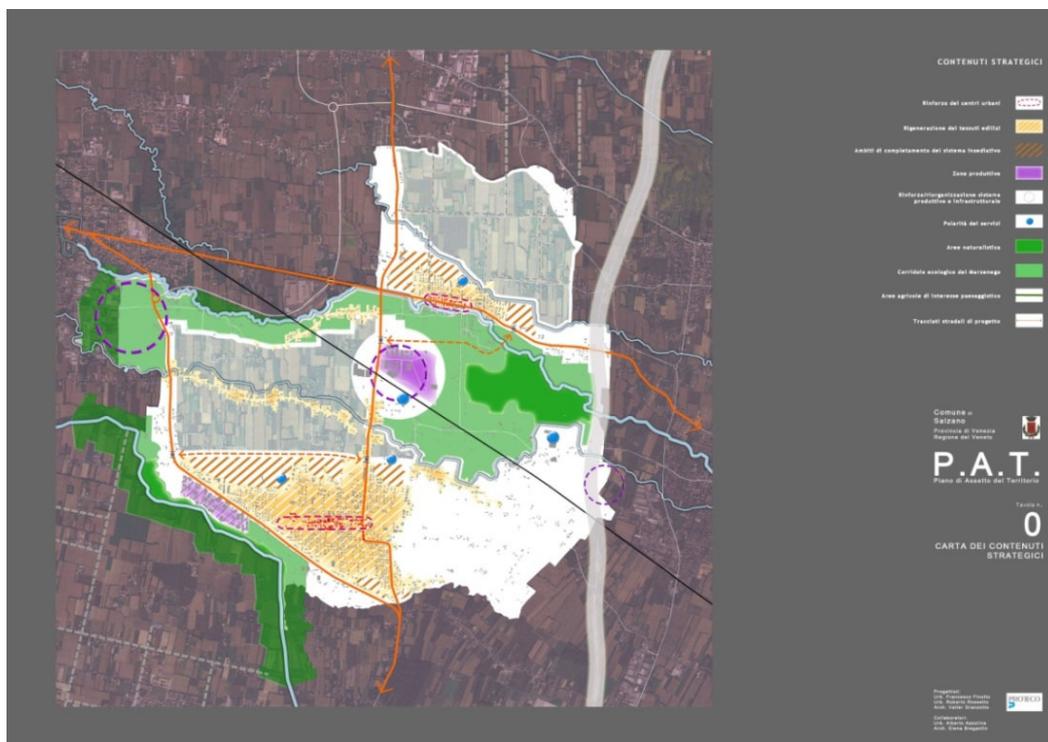
PAT – Tav. 4 “Carta delle Trasformabilità”

I temi come la città pubblica e privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) sono declinati strategicamente in termini ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard per aree destinate a servizi pubblici ed infrastrutture collettive.



Le principali strategie definite dal PAT di Salzano sono le seguenti²:

- a) Rigenerazione dei centri urbani;
- b) Rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti e completamento del sistema insediativo;
- c) Valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali presenti nel territorio;
- d) Sostegno alla riqualificazione e riconversione delle aree produttive localizzate in contesti di valore ambientale e paesaggistico o ai margini dei centri urbani, mediante la procedura dell'accordo di pianificazione e l'utilizzo del credito edilizio.
- e) Rafforzamento del sistema produttivo finalizzato anche alla rilocalizzazione delle attività produttive obsolete e/o dismesse in zona impropria.
- f) Completamento del sistema viario primario e secondario, con la realizzazione dei bypass dei centri di Robegano e Salzano³ ;
- g) Completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti;
- h) Sostegno alla messa in sicurezza idraulica del territorio.



PAT – Carta dei Contenuti Strategici

² Relazione Sintetica del PAT – Obiettivi Strategici

³ Obiettivo da ripensare in assenza della realizzazione delle infrastrutture



6.4 Contenuti gestionali

Il PAT è lo strumento strategico per il governo del territorio che delinea *le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale*⁴.

Il PAT delinea le scelte del PI attraverso:

- misure di salvaguardia ambientale e territoriale;
- disposizioni generali in tema di tutela ed edificabilità delle aree agricole e compatibilità ambientale degli interventi;
- inquinamento luminoso e risparmio energetico;
- strumenti per l'attuazione del piano (la perequazione, il credito, accordi, compensazione).

6.5 Temi della variante e riferimenti nel PAT

I temi oggetto della prima variante sono disciplinati dal PAT che demanda specifiche direttive e prescrizioni al PI, di seguito viene proposto un riassunto dei riferimenti normativi contenuti nel PAT per ogni tema oggetto di variante, mentre la disciplina specifica verrà descritta nel dettaglio al capitolo 8 del documento.

<i>Oggetto Variante</i>	<i>Disciplina del PAT</i>
Rigenerazione del centro storico di salzano	Il PAT individua e disciplina il centro storico di Salzano all'art. 6 comma 5 delle NTA come area vincolata disciplinata all'art.10. Inoltre definisce il centro storico di Salzano all'art. 13 commi 11, 12 ,13 e 14 delle NTA come <i>area idonea per il miglioramento della qualità urbana</i> individuate nella Tavola 4 delle Trasformabilità.
Disciplina dello sviluppo residenziale	Il PAT disciplina all'art. 13 commi 25, 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione le <i>linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale</i> delle aree urbanizzate individuate nella Tavola 4 delle Trasformabilità.
Disciplina del credito edilizio e dei termini della perequazione	Agli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, il PAT disciplina i temi relativi alla perequazione e al credito edilizio.
Rigenerazione urbana ai sensi della l.r 14/17	Il PAT privilegia la rigenerazione e riqualificazione urbana ed ambientale del territorio demandando al PI la definizione di azioni strategiche per il contenimento del consumo di suolo (Art. 19 comma 17 delle NTA) e azioni per la riqualificazione del tessuto edilizio esistente (Art. 13 commi 11 – 14).
Revisione delle Schede Norma	All'art. 13 commi 16, 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, il PAT disciplina le aree definite <i>idonee per il miglioramento della qualità territoriale</i> individuate nella Tavola 4 delle Trasformabilità.
Modifiche puntuali	Il PAT demanda al PI la disciplina e l'aggiornamento delle tematiche puntuali, in particolare rispetto all'attuazione del piano le cui prescrizioni e disposizioni vengono definite all'articolo 18 delle NTO.

⁴ PAT – Norme Tecniche di Attuazione, Art. 1



7. I TEMI DELLA PRIMA VARIANTE AL PI

7.1 RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO DI SALZANO

Definire un masterplan che preveda interventi di trasformazione e/o conservazione nell'area del centro storico di Salzano oggetto di variante da salvaguardare e trasformare, in coerenza con la LR 14/17.

Disciplina del PAT

Il PAT individua il centro storico di Salzano all'art. 6 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione come area vincolata disciplinata all'art.10 e **invariante di natura storico-monumentale** prescrivendone la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale presenti attraverso indirizzi di progettazione urbanistica.

Nel caso dei centri storici, caratterizzati dalla presenza di corti ed edifici rurali raccolti intorno ad un nucleo monumentale (Ville storiche, chiese e spazi collettivi) e distesi lungo la viabilità principale, si prescrive la conservazione della morfologia storica, dei valori architettonici e testimoniali dei singoli edifici e spazi pubblici e privati assicurando la riconoscibilità del contesto storico rispetto il tessuto urbano più recente garantendo un rapporto diretto sia dal punto di vista percettivo, sia formale con gli spazi aperti della campagna.

All'art. 13 commi 11, 12, 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione il centro storico di Salzano viene definito come **area idonea per il miglioramento della qualità urbana** sia in relazione alla stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il PAT demanda al PI la definizione degli strumenti attuativi e delle modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Inoltre al PI spetta il compito di disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

In particolare, per quanto riguarda il Centro Storico di Salzano, il PAT prevede che gli interventi debbano essere finalizzati alla *valorizzazione del tessuto edilizio storico, degli edifici e degli spazi di relazione pubblici o d'interesse collettivo.*

Contenuti della variante

Il tema della riqualificazione urbana del centro storico di Salzano dovrà essere disciplinato sulla base degli indirizzi progettuali contenuti in un "*master plan*" assumendo come centrale il tema della sostenibilità con riferimento alle sue quattro declinazioni:

- *Rigenerazione paesaggistica*
- *Rigenerazione funzionale*
- *Rigenerazione imprenditoriale e sociale*
- *Rigenerazione ambientale*



Il punto di partenza per la definizione del Masterplan sarà la Variante al PRG del Centro Storico di Salzano capoluogo approvata con D.G.R.V. n. 929 il 03 Aprile 2007 che ne delinea le scelte progettuali e definisce gli ambiti oggetto di piano attuativo e di intervento puntuale.



Variente al PRG del Centro Storico di Salzano – Tav. 15. “Planimetria” e Tav. 20 “Viste Prospettiche”

La riorganizzazione formale e figurativa del centro storico si fonda su una interpretazione paesaggistica, ovvero sull'individuazione e disciplina delle componenti strutturali del paesaggio urbano esistenti e sulla progettazione di nuove che consentano al cuore identitario della città di acquistare forza, carattere e dimensione urbana per il capoluogo stabilendo relazioni strutturate con il suo intorno, o meglio con il suo contesto paesaggistico.

Piazze e spazi pubblici, denominate scene urbane, sono i fulcri figurativi ed identitari della città storica, ognuno caratterizzato da un edificio che per carattere, dimensione o funzione domina e struttura la scena e quinte edilizie che la delimitano scenograficamente.

Il Master plan dovrà prevedere un rafforzamento delle scene esistenti ed una loro integrazione attraverso la riqualificazione in tal senso di alcune polarità urbane estendendo la percezione figurativa e formale del centro anche attraverso il riconoscimento dei servizi e delle loro funzioni. Dovrà inoltre individuare le aree degradate o in disuso prevedendo opportuni scenari di rigenerazione e riqualificazione.

L'area del Master plan dovrà estendersi anche oltre i limiti del centro storico, in modo da inserirsi nel contesto urbano ed ambientale generale risolvendo al contempo alcune situazioni di discontinuità urbana che ne condizionano i margini.



7.2 DISCIPLINA DELLO SVILUPPO RESIDENZIALE

Adeguare le previsioni di sviluppo residenziale dettate dagli strumenti attuativi esistenti nel P.R.G. vigente individuandone il livello di attuazione e revisionandone eventualmente le previsioni rispetto alla reale domanda abitativa. Dovranno essere privilegiati interventi di riqualificazione, rigenerazione urbana e ambientale per la trasformazione e/o conservazione del patrimonio edilizio esistente coerentemente con i principi della l.r. 14/17.

Disciplina del PAT

Il PAT disciplina all'art. 13 commi 25, 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione le **linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale** delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali.

Il PAT demanda al PI la definizione, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, di:

- a) Gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
 - le specifiche zone territoriali omogenee,
 - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
 - le specifiche carature urbanistiche,
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o *social housing* eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) Gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- c) I casi in cui gli interventi debbano essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

Contenuti della variante

Il Piano degli Interventi dovrà affrontare il tema della riorganizzazione delle aree destinate alla residenzialità sia nell'ambito del tessuto residenziale consolidato, sia nelle aree individuate come preferenziali per lo sviluppo residenziale.

Oggi ci troviamo ad affrontare una situazione decisamente diversa rispetto a quella presente in fase di redazione del PAT e del P.R.G. vigente, a causa di alcuni fattori emersi negli ultimi anni tra cui:

- Il mutamento del mercato immobiliare e della domanda abitativa;
- L'introduzione della legge Regionale n. 14 del 2017 sul consumo di suolo;
- La necessità di attuare interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana sul tessuto insediativo esistente;
- La ridefinizione della previsione infrastrutturale con lo stralcio di assi viari che definivano la conformazione urbana.

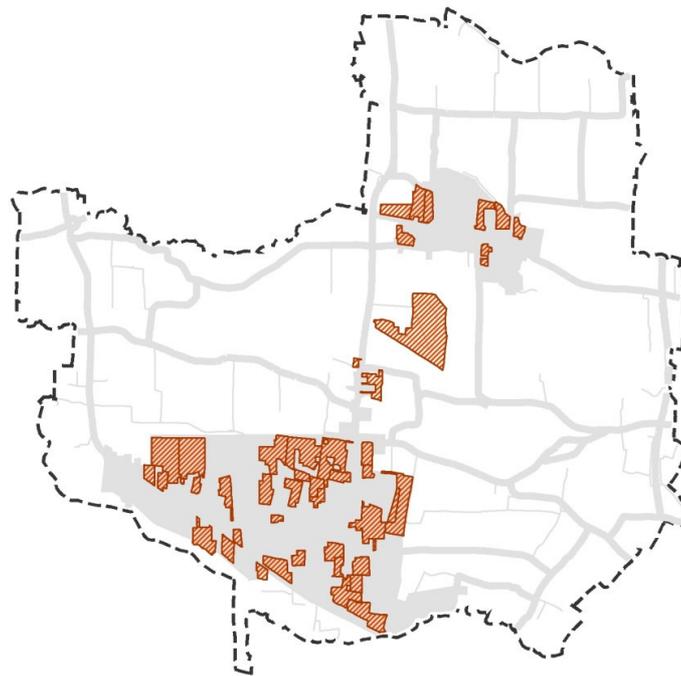


Queste dinamiche, più di altre, portano necessariamente al ripensamento delle previsioni di sviluppo urbanistico in atto traducendosi nella necessaria ridefinizione degli strumenti attuativi non ancora avviati sul territorio che dovranno essere risensati.

In sede di definizione del PI, i margini urbani dovranno essere quindi ridisegnati sulla base delle considerazioni emerse, ridefinendo i Piani Norma non ancora oggetto di interventi e privilegiando il completamento delle aree in fase di sviluppo e già dotate di servizi adeguatamente dimensionati.

Tale operazione comporterà la riclassificazione di alcune zone C2 relative agli strumenti urbanistici la cui attuazione non è mai iniziata e che per diverse motivazioni non saranno realizzati.

Verrà inoltre verificata la previsione di zone per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) rispetto alla reale necessità ridefinendone la distribuzione anche sulle modifiche che verranno attuate agli strumenti attuativi.



Aree insediate soggette a strumento attuativo vigente da P.R.G.

L'adeguamento delle previsioni alla lr 14/17 e la ricucitura del tessuto residenziale nell'ottica della rigenerazione urbana dovranno essere quindi i parametri indispensabili per la ridefinizione dell'assetto urbanistico delle aree residenziali.



7.3 DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E DEI TERMINI DELLA PEREQUAZIONE

Definire una strategia di utilizzo degli strumenti del credito edilizio e della perequazione per incentivare la riqualificazione urbana e territoriale ed un'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Disciplina del PAT

Agli articoli 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, il PAT introduce il tema del credito edilizio e della perequazione rimandando al PI il compito di definire le modalità attuative e indicare le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

Gli ambiti di perequazione potranno essere di diversa tipologia:

- ambiti di perequazione urbanistica;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata;
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

Rispetto al credito edilizio, viene affidato al PI, il compito di determinarne le modalità di utilizzo del nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA.

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- rilocalizzazione dello jus ædificandi;
- interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale;
- interventi soggetti a compensazione urbanistica.

Inoltre:

- a) Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti che saranno definiti dal PI;
- b) L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici e del rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal PAT;
- c) I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» che dovrà essere allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004;
- d) Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

Contenuti della variante

Credito edilizio

Rispetto allo strumento del credito edilizio, che prevede la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, d'interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, in sede di Piano degli Interventi sarà necessario:

- a) **Preparare il registro dei crediti edilizi**, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e chiarire la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo;
- b) **Definire le modalità di calcolo** dell'ammontare del credito edilizio secondo le principali situazioni di riqualificazione ambientale (opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità urbana, interventi di riduzione della criticità idraulica, interventi sulla viabilità, realizzazione di aree boscate nella rete ecologica e riordino della zona agricola);

Il comma 4 dell'art. 36 della LR 11/2004 affida infatti al PI il compito di "attivare il mercato dei crediti edilizi": individuare le zone dove "far atterrare" i crediti edilizi generati nell'ambito del territorio



comunale, assegnare a quegli ambiti indici di edificabilità differenziati in relazione ai criteri ed obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica fissati dal PAT, creare un potenziale volumetrico riservato, che potrà essere usato anche per compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37 della medesima legge.

Perequazione urbanistica

L'art. 35 della LR 11/2004 definisce gli obiettivi della perequazione urbanistica, che *“persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali”*.

Con la perequazione urbanistica le amministrazioni innovano quindi le modalità di acquisizione degli immobili destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive, dei servizi e delle infrastrutture lasciando all'esproprio per pubblica utilità un ruolo secondario.

Per mezzo degli strumenti urbanistici, l'amministrazione ha tradizionalmente distinto le aree destinate alle attrezzature collettive e alle infrastrutture (è il caso, ad esempio, delle zone territoriali omogenee F destinate a servizi collettivi) da quelle invece suscettibili di una trasformazione promossa da operatori privati (come nel caso, ad esempio, delle zone territoriali C2, destinate allo sviluppo di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale). A questa distinzione corrisponde un diverso processo di valorizzazione. Le prime entrano nel circuito della promozione immobiliare mentre le seconde diventano la risorsa per realizzare infrastrutture e le attrezzature collettive della città pubblica.

La perequazione urbanistica innova le modalità di acquisizione dei suoli destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive e delle infrastrutture con un principio che resta costante in tutte le sue diverse applicazioni operative. Ai proprietari degli immobili destinati a trasformazione urbanistica che presentano analoghe caratteristiche viene attribuito un medesimo indice edificatorio. I proprietari possono impiegare la capacità edificatoria su una porzione di suolo mentre la parte rimanente viene ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale, tale forma perequativa viene definita **perequazione orizzontale**.

Viene introdotto quindi il principio del territorio come bene comune, prevedendo che i benefici intesi soprattutto in termini economici, derivanti dalle trasformazioni territoriali debbano produrre anche effetti positivi per la collettività.

Oltre dell'equa ripartizione di benefici ed oneri tra i diversi proprietari, compito della *perequazione orizzontale*, deve essere espressamente valutato l'interesse collettivo in termini di beneficio pubblico correlato alle trasformazioni territoriali.

Il PI dovrà quindi individuare le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste, oltre a definirne la destinazione e le modalità attuative.



7.4 RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LR 14/17

Definire modalità per attuare interventi di trasformazione e/o conservazione sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare e da trasformare, con attenzione al tema del “social housing” e privilegiando interventi di riqualificazione, rigenerazione urbana ed ambientale in coerenza con la LR 14/17.

Disciplina del PAT

Pur non definendo temi specifici in riferimento alla Lr 14/17, non ancora emanata nella fase di redazione del PAT, lo strumento privilegia comunque la rigenerazione e riqualificazione urbana ed ambientale del territorio demanando al PI la definizione di azioni strategiche per il contenimento del consumo di suolo⁵ ed individuando **aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale** sulle quale attuare anche interventi di riqualificazione e riconversione del tessuto edilizio esistente⁶.

Gli interventi volti al miglioramento della qualità della struttura insediativa esistente definiti dal PI dovranno considerare:

- a) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- b) riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- c) riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- d) miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto.

Contenuti della variante

Se per quanto riguarda la rigenerazione del centro storico di Salzano si prevede la redazione di un Masterplan come precedentemente descritto, che determinerà un tema di variante specifica, anche nel resto del territorio comunale si vuole attuare una politica di trasformazione e/o conservazione del patrimonio edilizio esistente per la sua salvaguardia e trasformazione urbana ed ambientale in coerenza con i principi della Legge Regionale n. 14 del 2017 sul consumo di suolo.

Senza trascurare la “cassetta degli attrezzi” tradizionale per la definizione di azioni specifiche per la rigenerazione urbana, riteniamo che all’interno dell’attuale congiuntura, il tema, oltre ad essere inevitabilmente legato alla tematica della Lr 14/17, deve essere affrontato anche da diversi punti di vista che puntino al **rafforzamento del valore identitario dei luoghi e della scena urbana**.

Il processo di ricostruzione identitaria sembra in questo momento essere l’unico in grado di riaccendere l’attenzione sulle aree urbane sia centrali che periferiche e con essa il circolo virtuoso della frequentazione, residenzialità, investimenti privati, rinnovo imprenditoriale ed investimenti pubblici a chiudere il cerchio.

Partire dai **luoghi identitari** significa quindi porre il tema del **paesaggio al centro** del progetto. Significa riconoscere l’esistenza all’interno della città di una geografia emozionale di luoghi attrattivi, carichi di storie, memorie, immagini, narrazioni. Piazze, slarghi, edifici, strade, negozi, le relazioni sono sollecitate e che concorrono con i loro caratteri spaziali, architettonici e sociali ad identificare in maniera univoca la città.

Le piazze gli spazi pubblici delle frazioni devono conservare la loro centralità e necessitano di interventi per la loro valorizzazione e collegamento con misure per il rinforzo delle relazioni ciclabili con il capoluogo e percettive con il contesto paesaggistico.

⁵ PAT - Norme Tecniche di attuazione, art. 19

⁶ PAT - Norme Tecniche di attuazione, art. 13 commi 11 - 14



Rigenerazione imprenditoriale e sociale

Una rigenerazione che sempre più non deve essere solo fisica, ma insieme all'aspetto strutturale deve essere favorito l'avvio di processi sociali, relazionali ed economici. *Rigenerazione del tessuto imprenditoriale* significa valorizzare il tessuto commerciale secondo i principi dei centri Commerciali naturali, replicando le condizioni di accessibilità, attrattività e gestione "manageriale", proprie dei centri commerciali ma intervenendo contestualmente sulla complessità, varietà, commistione, lentezza, socialità, ed emozionalità proprie della strada mercato urbana. Significa rinnovare il tessuto imprenditoriale, agevolando l'ingresso di nuovi talenti e dei giovani, favorendo la costruzione di una offerta capace di essere attraente e gradevole anche per le nuove generazioni. Un'offerta stimolante, forte di una mixité tra pubblici esercizi e attività artistico/artigianali basate sui rapporti umani diretti ed emozionali.

Rinnovare il tessuto imprenditoriale, agevolando l'ingresso dei giovani. Siamo di fronte ormai alla nascita di nuove attività in grado di offrire un'offerta di prodotti diversi e complementari alla grande distribuzione. La crescente attrattività pubblica della strada è accompagnata dall'insediamento di funzioni attraenti per la socialità, trasformando le occasioni di acquisto in esperienze di acquisto, contraddistinte da un intervallarsi tra relazione e scoperta di prodotti.

L'obiettivo è di definire un quadro certo che porti alla nascita di nuove sfide commerciali da affidare ai nostri giovani che chiedono, giustamente, di avere occasioni di lavoro e reddito. Si tratta in questo caso di prevedere all'interno del Piano degli interventi una certa flessibilità normativa e/o regolamentare per agevolare l'insediamento di queste nuove attività anche ricorrendo alle opportunità offerte dalla LR 14/87 sull'uso temporaneo.

La rigenerazione sociale presuppone il ricorso ad una serie integrata di azioni mirate a riportare residenti in centro, soprattutto le categorie che possono trarre dal centro i maggior vantaggi ma che per diversi motivi ne sono stati estromessi quali giovani e anziani.

Rigenerazione estetica

La qualità degli spazi e delle cortine edilizie che li definiscono rappresenta uno dei caposaldi per l'attrattività del centro. Colore ed arredo degli spazi pubblici e delle facciate (tende ed insegne), ancorché considerati elementi complementari, rappresentano il principale condizionamento estetico della scena urbana e concorrono in modo sostanziale alla definizione dell'identità dei luoghi. Anzi in molte realtà sono essi stessi espressioni di identità frutto di regole non scritte ma da sempre collettivamente condivise. Gli obiettivi specifici del piano saranno quindi articolati su due livelli la *scala urbana* e la *scala del singolo edificio*:

- il miglioramento della leggibilità dei caratteri architettonici degli edifici e la riconoscibilità delle stratificazioni dei diversi tessuti urbani;
- il miglioramento della lettura dei caratteri percettivi quali: i rapporti volumetrici, le relazioni tra gli edifici, tra edifici e spazi aperti, tra caratteri formali e funzione.

Rigenerazione ambientale

Migliorare la qualità ambientale dei centri urbani, riduzione delle isole di calore, assicurare la sostenibilità ambientale degli interventi attraverso la disciplina degli aspetti qualitativi e prestazionali degli edifici: *efficienza energetica, emissioni, risparmio, riciclo, reversibilità e comfort abitativo*.

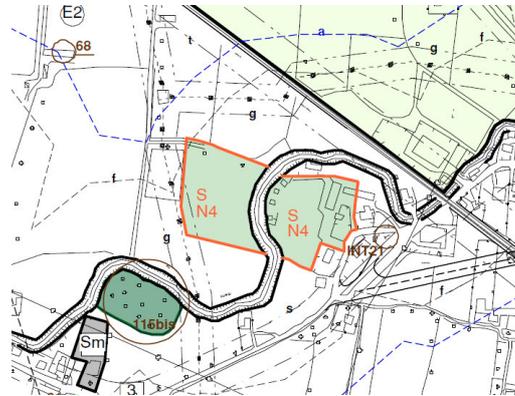
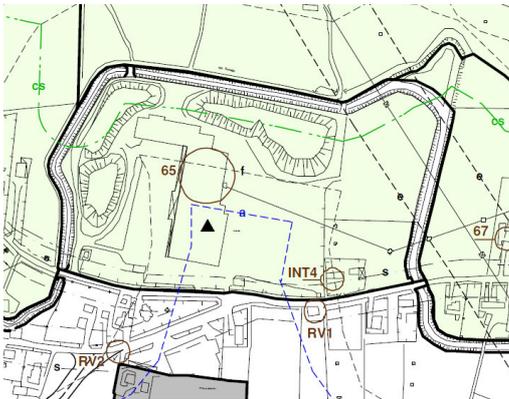


7.5 REVISIONE DELLE SCHEDE NORMA

Attuare una revisione delle schede norma n. 3 (Fornace Cavasin) e n. 4 (azienda pirotecnica) per un recupero ed una riqualificazione delle aree oggetto di manifestazione da parte di soggetti privati.

Disciplina del PAT

All'art. 13 commi 16, 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, il PAT disciplina le **aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale** e persegue la finalità di riqualificare porzioni del territorio soggette ad alterazione da attività estrattiva, ovvero già interessate da attività produttive in zona impropria o dismesse, da opere incongrue o elementi di degrado, tra cui l'ambito della ex fornace Cavasin oggetto della Scheda Norma n. 3 e l'ambito dell'Azienda Pirotecnica oggetto della Scheda n. 4.



Estratto da PRG e da ortofoto dell'area "Pirotecnica" (a sinistra) e dell'area "ex Fornace cavasin" (a destra)

Il PAT demanda al PI la definizione delle modalità di recupero e riqualificazione ambientale da attuarsi anche mediante specifici Piani di Sistemazione Ambientale volti a coordinare e promuovere quegli interventi in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Contenuti della variante

Le aree denominate "Ex Fornace Cavasin" e "Area Pirotecnica" sono definite agli art. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante parziale al PRG in adeguamento al PALAV, e sono oggetto di Schede Norma rispettivamente numero 3 e 4 che forniscono prescrizioni ed indicazioni per la redazione dei progetti successivi (piani attuativi o concessione edilizia).



Ad oggi le due aree versano in stato di abbandono soprattutto per quanto riguarda l'area della ex Fornace Cavasin, ma sono oggetto di manifestazione di interesse da parte di soggetti privati che configurano l'opportunità di riqualificare queste aree per nuove destinazioni e utilizzi.

In particolare, la ex Fornace Cavasin rappresenta diversi fabbricati anche di notevoli dimensioni e con caratteristiche architettoniche riconoscibili e di notevole impatto paesaggistico, inoltre sorge in area limitrofa ad un sito della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 2009/147 CEE e 92/43/CEE (SIC, ZPS) denominato "Ex Cave di Villetta", delineando la necessità ancora maggiore di riqualificare l'area e di inserirla in un contesto paesaggistico e naturale di più ampio respiro.



Documentazione fotografica delle strutture presenti nell'area della ex Fornace cavasin oggetto di Scheda Norma n. 3

Si propone quindi, in sede di Piano degli Interventi, di avviare la revisione delle schede norma mantenendone i caratteri generali ma permettendo l'avvio di un percorso collaborativo che permetta la definizione di un progetto di riqualificazione delle aree che determini vantaggi in termini paesaggistici, ambientali e di servizi per il Comune.

In particolare si prevede l'inserimento di aree verdi e di rimboscimento lungo il margine nordorientale più vicino all'area SIC/ZPS e la valorizzazione della struttura maggiormente riconoscibile che, opportunamente valorizzata, può rappresentare un carattere identitario nel luogo.



7.6 MODIFICHE PUNTUALI

Il PAT demanda al PI la disciplina e l'aggiornamento delle tematiche puntuali, in particolare rispetto all'attuazione del piano

Disciplina del PAT

Il PAT demanda al PI la disciplina e l'aggiornamento delle tematiche puntuali, se infatti il PAT introduce alcune tematiche, il PI ne precisa la definizione cartografica e ne aggiorna i contenuti verificandone la corretta definizione sulla base della normativa vigente.

Le disposizioni finali per la formazione del PI vengono definite all'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Ciò potrà delineare aggiornamenti e modifiche puntuali al PI anche di solo allineamento cartografico.

Contenuti della variante

In fase di redazione del PI si rende necessario avviare un aggiornamento dei tematismi e delle previsioni dettate dal PRG, introducendo alcune modifiche puntuali non specificate nei punti precedenti.

Alcune modifiche alla zonizzazione vengono definite, come abbiamo visto, in seguito ad un revisione delle previsioni di sviluppo residenziale o ad una riqualificazione di un'area oggetto di piano particolareggiato, altre modifiche vengono invece introdotte dal PI a seguito di aggiornamenti o allineamenti cartografici resi necessari dagli sviluppi territoriali intercorsi tra la redazione dei precedenti strumenti di pianificazione e la definizione del PI.

Le modifiche puntuali potranno interessare anche la ridefinizione e l'ulteriore precisazione di temi inerenti diversi aspetti che, partendo dalle basi cartografiche definite dal PRG vigente e del PAT, verranno aggiornate e revisionate sulla base delle indicazioni contenute nel PAT e nella Lr n. 11/2004 oltre che alla normativa specifica per ogni tema introdotto.

Tra i temi che saranno oggetto di revisione e eventuale modifica in sede di definizione del PI ci saranno:

- a) La revisione con eventuale introduzione di ambiti edificatori e della loro disciplina;
- b) L'aggiornamento, sulla base delle variazioni realmente avvenute e nel rispetto della normativa vigente, delle fasce e degli ambiti di rispetto delle infrastrutture;
- c) L'introduzione di alcune tematiche non presenti nel PRG vigente ma necessarie alla definizione del PI secondo la normativa vigente ed in coerenza con la recente Lr n. 14/17;
- d) L'aggiornamento della base cartografica CTRN su base catastale e aerofogrammetrica;

Inoltre, in sede di definizione degli elaborati del Piano degli Interventi, sarà ridefinita la struttura cartografica per adeguarla alla codifica e all'impaginazione abitualmente utilizzata per la redazione delle tavole tematiche del PI, migliorandone la leggibilità grafica.



8. PROCEDURA

La LR 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale PRC in due livelli: il primo strategico cui corrisponde il PAT (Piano strategico del territorio) ed il secondo operativo denominato PI (piano degli interventi).

Dalla data di approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili ha assunto la denominazione e la validità di **primo Piano degli Interventi (PI)** della città di Salzano.

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento Programmatico preliminare** (noto anche come *Documento del Sindaco*) che evidenzia, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Attraverso l'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del sindaco inizia quindi per la città il percorso di adeguamento del primo piano degli interventi alle disposizioni ed innovazioni introdotte dal PAT. Un percorso che si attua per tappe:

“L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte di PAT potrà avvenire per fasi successive, attraverso varianti al Piano degli interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. Ogni variante al PI è comunque tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, direttive e prescrizioni fornite dal PAT e non può compromettere la possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso”⁷.

Il PI non si configura quindi come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni, ma il suo profilo è piuttosto quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti (varianti) relativi a temi specifici, coerenti con la disciplina del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali e di valorizzazione del territorio.

La procedura per l'approvazione del PI è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

- 1. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predispone un documento che introduce e precede la variante al PI, 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. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza.
- 3. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà in due fasi: redazione di una Bozza della variante al PI e predisposizione degli elaborati finali a seguito dell'approvazione formale della bozza da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 4. ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante. Se la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessità della VINCA (Valutazione di incidenza ambientale).
- 5. ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- 6. DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia

⁷ Norme di Attuazione di PAT Art.20 comma 1



mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

- 7. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.
- 8. APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
- 9. TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
- 10. EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune

Data l'articolazione e la complessità dei temi si potrà procedere anche con provvedimenti approvativi separati e consequenziali riferiti alle diverse tematiche del PI.

Considerati i tempi necessari per l'elaborazione delle analisi e dei quadri di riferimento complessivi, con un primo provvedimento potranno essere affrontati i temi di maggior urgenza quali: le incompatibilità tra PRG/PAT, le scelte progettuali da ritenersi ormai superate o non più attuabili in forza di provvedimenti legislativi o mutati scenari socioeconomici, gli accordi che sono già ad un certo livello di elaborazione/condivisione e che sono collegati alla realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo.



9. EFFETTI ATTESI

La presenza di un PRG (primo piano degli interventi dall'approvazione del PAT) soggetto a diverse varianti e con molteplici tematiche affrontate in modo distinto tra aree insediate, agricole e centro storico non ha facilitato la consultazione dello strumento di pianificazione anche rispetto al Pat redatto successivamente.

L'approvazione del PAT ha posto una ulteriore visione del territorio rendendo ormai necessario l'introduzione di uno strumento generale di governo del territorio la cui parte operativa (PI) non può rimanere legata al PRG vigente ma ne deve dare una nuova visione secondo le prescrizioni contenute nella lr 11/04.

Oltre ad effetti di tipo pratico, come alla maggiore facilità di consultazione, il piano riunirà il territorio in un unico ambito di programmazione con peculiarità specifiche per ogni area rendendo più immediata una sua lettura.

Rispetto all'attuazione delle prescrizione dettate dal PI, gli effetti attesi sul territorio possono essere così riassunti:

- Miglioramento della qualità urbana grazie a fenomeni di rigenerazione;
- Maggiore identificazione della popolazione nei luoghi in cui vivono che potranno sviluppare una propria identità e centralità urbana grazie a interventi di rigenerazione;
- Miglioramento paesaggistico, soprattutto nei margini urbani grazie al completamento del tessuto urbano, con una migliore definizione tra l'ambito urbano e rurale;
- Valorizzazione degli elementi naturali e dei percorsi rurali anche grazie alla riqualificazione di aree degradate che si inseriscono in ambiti agricoli ed ambientali da valorizzare.