

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTUALI DI P.I.

DI CUI AGLI AVVISI NN. 1 – 2 – 3 – 4

Il Comune di Santa Maria di Sala, ai fini dell'attuazione degli obiettivi strategici delle politiche urbanistiche e di sviluppo sostenibile della città dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, coerentemente con le scelte strategiche del P.A.T. e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale vigente.

La Variante ha il principale obiettivo di adeguamento al variato quadro normativo nazionale e regionale, che ha introdotto importanti novità legislative da recepire nell'attuale strumentazione urbanistica.

La Variante Generale al P.I. intende anche consentire, rispondendo alle esigenze dei privati cittadini, interventi puntuali per i quali si determinano le seguenti norme, che definiscono le trasformazioni e/o gli interventi ammissibili.

LE RICHIESTE POSSONO RIGUARDARE:

- 1) la **localizzazione di nuovi lotti residenziali** all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, come individuati dal P.A.T. vigente;
- 2) le **modifiche ai lotti residenziali già previsti nel vigente P.I.** tali da consentire l'edificazione qualora attualmente limitata o compromessa;
- 3) la **riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" cioè prive di diritti edificatori;**
- 4) la **modifica del grado di tutela e/o rivisitazione dell'elenco degli edifici di valenza architettonico-ambientale;**
- 5) l'ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di **immobili produttivi/commerciali** esistenti in zona impropria, al fine della loro rifunzionalizzazione;
- 6) le modifiche ad **edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;**
- 7) la **localizzazione di nuovi lotti residenziali per consentire compensazioni** che permettano, **ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio**, di recuperare adeguata capacità edificatoria, **nel rispetto di quanto previsto dall'art. 37 della L.R. 11/2004;**
- 8) la **disciplina puntuale di porzioni di territorio all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e non;**
- 9) l'**individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della L.R. 14/19**, da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- 10) la **modifica di aree da destinare ad attrezzature di interesse collettivo così come individuate nel Piano degli Interventi;**
- 11) gli **interventi di ampliamento delle zone produttive localizzate nelle ATO 2 e 3.**

1) LOCALIZZAZIONE DI NUOVI LOTTI RESIDENZIALI

E' possibile richiedere l'individuazione di nuovi lotti residenziali all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, come individuati dal P.A.T. vigente, a condizione che sussista la seguente condizione:

- deve essere verificata la **dotazione delle opere di urbanizzazione primaria**, quali accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete, ecc.; nella richiesta tali opere dovranno essere adeguatamente descritte e/o documentate.

Si precisa che, in caso di accettazione della richiesta, è prevista la corresponsione al Comune del

“**contributo straordinario**” di cui all’art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001, da versare secondo le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

2) MODIFICHE AI LOTTI RESIDENZIALI

E’ possibile formulare richiesta di modifica ai lotti già previsti nel vigente P.I., tali da consentire l’edificazione, qualora compromessa da vincoli fisici o amministrativi.

Si precisa inoltre che, in caso di accettazione della richiesta, laddove la variante comporti un aumento di valore delle aree e degli immobili (ad es. un aumento di cubatura, etc.), è prevista la corresponsione al Comune del “**contributo straordinario**” di cui all’art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001, da versare secondo le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

3) RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI IN AREE “VERDI”

L’art. 7 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4 consente ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati che ne abbiano titolo, la restituzione all’uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio. La valutazione delle proposte riguarderà pertanto la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

L’eventuale riclassificazione delle aree:

a) non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l’attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;

b) non può riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria/crediti edilizi), la propria capacità edificatoria;

c) non deve consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo), ossia: non si ritengono possibili né il trasferimento di volumetria, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.

L’eventuale accoglimento dell’istanza comporterà la rinuncia a richiedere nuovi cambi di destinazione dell’area oggetto di richiesta, nei 5 anni successivi all’efficacia della variante.

4) EDIFICI DI VALENZA ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Trattasi di edifici già catalogati e normati dal vigente Piano degli Interventi con norme puntuali (allegato URB 03 al P.I. vigente), per i quali è possibile chiedere la modifica del grado di protezione o della destinazione d’uso:

a) nel caso di **modifica del grado di tutela dell’edificio**, la domanda è ammissibile solo se sono mutate le condizioni dell’immobile rispetto allo stato descritto nelle schede di cui alla variante generale al P.I. vigente. La richiesta deve essere adeguatamente motivata e illustrata anche con rilievo fotografico e relazioni, verifiche ed eventuali perizie a firma di tecnico laureato qualificato. Nella domanda va indicato il nuovo grado di tutela richiesto, facendo riferimento alle categorie di valore indicate nelle N.T.O. allegate al P.I. vigente;

b) nel caso di **modifica della destinazione d’uso**, nella domanda va indicata la nuova destinazione d’uso prescelta, facendo riferimento ad una delle seguenti destinazioni ammissibili:

A = residenza

B = direzionale

C = commercio

D = strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

E = artigianato di servizio e di produzione

F = edifici destinati a servizi, attrezzature pubbliche, parchi, sport

Nella domanda va altresì indicato precisamente l'uso specifico, ossia la sottodestinazione/attività specifica (all'interno delle categorie sopra indicate) cui si intende adibire l'immobile. La nuova destinazione deve essere valutabile come compatibile con la zona urbanistica. In particolare sono vietate attività di lavorazione o di produzione che impattano negativamente sull'ambiente circostante.

In entrambi i casi, deve essere verificata la **dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria**, quali accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete; nella richiesta tali opere dovranno essere adeguatamente descritte e/o documentate.

5) IMMOBILI PRODUTTIVI / COMMERCIALI

E' possibile richiedere l'ampliamento e/o il cambio di destinazione d'uso di immobili produttivi esistenti in zona impropria, al fine della rifunzionalizzazione degli stessi.

a) Sono consentiti ulteriori **ampliamenti dell'attività produttiva** esistente.

La richiesta di ampliamento dovrà essere accompagnata da una puntuale descrizione delle esigenze produttive dell'attività, dalla dimostrazione relativa alla impossibilità di trasferimento della stessa e da una relazione con gli interventi di mitigazione ambientale da attuare.

b) Nel caso di **modifica della destinazione dell'attività produttiva esistente** o nel caso di **attività cessata**, la nuova destinazione sarà scelta tra le seguenti:

A = residenza

B = direzionale

C = commercio

D = strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

E = artigianato di servizio e di produzione

F = edifici destinati a servizi, attrezzature pubbliche, parchi, sport

In entrambi i casi dovrà essere indicato precisamente l'uso specifico, ossia la sottodestinazione/attività specifica (all'interno delle categorie sopra indicate) cui si intende destinare l'immobile. La nuova destinazione deve essere valutabile come compatibile con la zona urbanistica; in particolare sono vietate attività di lavorazione o di produzione che impattano negativamente sull'ambiente circostante.

Si precisa che, in caso di accettazione della richiesta, è prevista la corresponsione al Comune del "**contributo straordinario**" di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 con le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

6) EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

E' possibile richiedere la nuova individuazione o la modifica dei fabbricati di cui alle Schede del P.I. vigente, dichiarati **edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**, allegando idonea relazione e documentazione fotografica che dimostrino l'effettiva inutilizzabilità degli stessi ai fini agricoli.

a) Sono consentiti cambi di destinazione d'uso rispetto a quelli previsti, che sono:

A = residenza

B = direzionale

C = commercio

D = strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

E = artigianato di servizio e di produzione

F = edifici destinati a servizi, attrezzature pubbliche, parchi, sport

Nella richiesta va altresì indicato precisamente l'uso specifico, ossia la sottodestinazione/attività specifica (all'interno delle categorie sopra indicate) cui si intende destinare l'immobile. La nuova destinazione deve essere valutabile come compatibile con la zona urbanistica; in particolare sono vietate attività di lavorazione o di produzione che impattano negativamente sull'ambiente circostante.

b) Per l'**uso residenziale** vanno rispettate le seguenti condizioni:

- è ammesso unicamente il riutilizzo in un unico fabbricato delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, nel limite massimo di 1200 mc.;

- le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza;

- il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:

- o all'interno del sedime esistente, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) o all'esterno del sedime esistente, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del Piano degli Interventi (schede puntuali). Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 1200 mc. è ammessa l'assegnazione del credito edilizio per il solo volume eccedente i 1200 mc..

c) In tutti i casi sopradescritti, deve essere verificata la **dotazione delle opere di urbanizzazione primaria**, quali accessibilità viaria, presenza dei sottoservizi a rete (nella domanda tali opere dovranno essere adeguatamente descritte).

d) Non saranno consentiti interventi di costruzione di nuovi annessi rustici alle Aziende che avranno richiesto la riconversione di quelli esistenti.

Si precisa che, in caso di accettazione della richiesta, è prevista la corresponsione al Comune del **“contributo straordinario”** di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 da versare secondo le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

7) LOCALIZZAZIONE DI NUOVI LOTTI RESIDENZIALI PER COMPENSAZIONI DOVUTE A ESPROPRIO (ART 37 L.R. 11/2004)

I proprietari di **aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio**, possono chiedere capacità edificatoria su aree e/o edifici di proprietà, anche mediante d'individuazione di lotti edificabili o comparti urbanistici, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Non è dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001.

8) DISCIPLINA PUNTUALE DI PORZIONI DI TERRITORIO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E NON

I proprietari di **aree comprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e non o di Piani Attuativi** in cui, per effetto delle “Varianti verdi” o dell'applicazione della L.R. 11/2004 (Piano Casa) o **altro** ancora, non è possibile un organico sviluppo edilizio, possono chiedere varianti al Piano per la ridisciplina delle aree di proprietà, tali tuttavia da contemperarsi con i diritti edificatori di eventuali altri proprietari di aree comprese nell'ambito interessato.

Si precisa che, in caso di accettazione della richiesta, è prevista la corresponsione al Comune del **“contributo straordinario”** di cui all'art. 6 della L.R. 11/04 o dell'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001, da versare secondo le modalità e nella misura stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

9) INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI, DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 2 LETT. A) DELLA L.R. 14/2019, DA DEMOLIRE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I proprietari di **manufatti incongrui** possono chiedere, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019, che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di crediti edilizi, previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.

I crediti edilizi da rinaturalizzazione saranno attribuiti sulla base dei seguenti parametri:

- 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
- 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.

Alla richiesta di classificazione di manufatti incongrui va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari.

10) MODIFICA DI AREE DA DESTINARE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO AI SENSI DELL'ART. 41 DELLE VIGENTI N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

E' possibile chiedere il **cambio d'uso di aree che si intendono destinare ad attrezzature di interesse collettivo**.

Le richieste saranno accolte se le destinazioni proposte saranno valutate di effettivo interesse per l'Amministrazione. Possono essere presentate da Enti, Associazioni o privati che stipulino idonea convenzione con il Comune.

Non è dovuto il "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001.

Non è dovuto il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, dovendo tuttavia la convenzione prevedere vantaggi per la collettività di adeguato/analogo valore.

11) INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELLE ZONE PRODUTTIVE LOCALIZZATE NELLE ATO 2 E 3

Tutti i proprietari dei **terreni localizzati nelle ATO 2 e 3**, che potenzialmente possono essere utilizzati per ampliare le **attività produttive esistenti**, e rappresentati nella tavola 4 del P.A.T., individuabili dagli "ambiti trasformabili- linee preferenziali di sviluppo insediativo" di cui all'art. 63 delle vigenti N.T.A. del P.A.T., possono presentare proposte per l'urbanizzazione delle suddette aree nella forma dell'accordo pubblico- privato di cui all'art. 6 delle vigenti N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

CONDIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI RICHIESTA

Per effetto delle varianti richieste, se accolte, **può variare il valore degli immobili ai fini IMU**.

La richiesta deve essere compilata in ogni sua parte e **sottoscritta dal proprietario delle aree** oggetto di richiesta e **da tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale**; non verranno valutate le richieste presentate da parte, anche se maggioritaria, di tutti gli aventi titolo.

E' obbligatorio allegare alla richiesta il **documento di identità** del proprietario delle aree oggetto di richiesta o di tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale.

La richiesta **va necessariamente corredata da tutti gli elaborati richiesti**, quali estratto mappa catastale aggiornato, estratto Piano degli Interventi, documentazione fotografica, ecc.

L'Amministrazione Comunale si riserva di introdurre ulteriori criteri di dettaglio al fine della definitiva valutazione delle domande presentate affinché gli interventi richiesti risultino sostenibili e coerenti con la pianificazione del territorio.