

COMUNE DI PIANIGA

Var. n.05 al Piano degli Interventi

Documento del Sindaco



Cap.1 _ Premessa

La struttura del documento

Il PAT e il PI

Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella LUR

I contenuti del Piano degli Interventi

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

I requisiti

Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Comune regista vs privato attore

Cap.2 _ Linee guida per la formulazione delle manifestazioni di interesse

Cap.3 _ Gli obiettivi e i contenuti della Var. n.5 al Piano degli Interventi

Cap_1. Premessa

La struttura del Documento

Il Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione ed alla costruzione del Piano degli Interventi.

Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione del primo PI e delle successive varianti.

Il PAT e il PI

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 “Norme per il Governo del Territorio” articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI) .

Il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha adottato il PAT con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 16.10.2008 che è stato successivamente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1651 del 22.06.2010.

Il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha quindi approvato il Piano degli Interventi 1° Fase con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 06.12.2011 con oggetto l’individuazione e la perimetrazione delle zone definite come Nuclei Consolidati, anche alla luce delle cosiddette osservazioni (interessi diffusi) pervenuti in sede di adozione approvazione del PAT, e riconosciuti come tema forte del territorio.

Successivamente il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha approvato il Piano degli Interventi 2° Fase , con Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 01.03.2013; la seconda Variante al PI aveva un carattere generale e riguardava l’adeguamento, la ridefinizione e l’implementazione del Piano Regolatore Urbanistico Comunale.

Indi il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha approvato la terza Variante al Piano degli Interventi, con Delibera di Consiglio Comunale n. 05 del 31.03.2016; la terza Variante al PI aveva ancora un carattere generale e riguardava l’adeguamento, la ridefinizione e l’implementazione del Piano Regolatore Urbanistico Comunale.

La Variante n. 04 al PI, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 01.02.2018, aveva ancora un carattere generale e riguardava l’adeguamento,

la ridefinizione e l'implementazione del Piano Regolatore Generale Comunale nelle sue scelte puntuali (azzonamento, schedature, normative).

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

La Legge Urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione del nuovo strumento urbanistico generale definito, Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione.

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

Il presente Documento, prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano degli Interventi e le priorità del Comune di Pianiga in grado di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i temi della salvaguardia con la riqualificazione/valorizzazione delle risorse.

Più in dettaglio il Documento del Sindaco evidenzia, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli "effetti attesi".

I contenuti del Piano degli Interventi

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti. Questi contenuti sono riconducibili alla individuazione e definizione di:

- a. opere e servizi pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi);
- b. sicurezza idraulica del territorio;
- c. destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- d. modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- e. disciplina delle attività produttive in zona impropria;
- f. disciplina delle zone agricole;

- g. trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

Procedura per la formazione del PI

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

- a. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- b. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- c. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi;
- d. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- e. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- f. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Pretorio del Comune.

I requisiti

L'elaborazione del PI rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale, che dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale e disciplinare:

chiarezza: se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile;

capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune: il PI racchiude in sé un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni). Dovrà perciò essere in grado di assumere anche i Piani di settore già approvati o in corso di redazione come, il Piano delle Acque, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano di Protezione Civile, etc;

coerenza: con le scelte di governo sovracomunali, in quanto esistono temi e problemi che, per la loro natura e carattere di area vasta, un Comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini Comunali, se da un lato sono confini amministrativi entro i quali il PI esercita la sua disciplina urbanistica, dall'altro

non sono i confini entro i quali vengono concepite le scelte di governo del territorio.

Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Pianiga e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

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

- a. coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città;
- b. utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città;
- c. mettere a frutto gli spunti progettuali presenti fra gli abitanti.

Comune "regista" vs "privato" attore

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che anche una politica sostenuta di "fabbricazione" reggerebbe per un tempo limitato e d'altra parte le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte data la debole capacità di spesa che gli investitori possono immettere sul mercato. Questo scenario porta le amministrazioni a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio. Il Piano degli Interventi (PI) cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con una nuova "cassetta degli attrezzi" che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato. I processi partecipativi rappresentano uno dei momenti essenziali delle fasi formative del Piano. Tuttavia, nella realtà di un territorio urbano, fatto in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà, appare essenziale saper sollecitare una partecipazione effettiva da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi, nel processo tradizionale di formazione del Piano.

Cap_2. Linee guida per la formulazione delle manifestazioni di interesse

La nuova L.R.11/2004 prevede che le previsioni di trasformazione del PI valgano cinque anni, decorsi i quali esse decadono, per le parti non attuate.

Si ritiene pertanto coerente con tale impostazione inserire nel PI solo le richieste di soggetti privati che discendano da una specifica manifestazione d'interesse e assumano esplicitamente la consapevolezza della validità limitata nel tempo di tale previsione.

Alcune manifestazioni d'interesse potranno riguardare ambiti d'intervento o avere caratteristiche dimensionali e di importanza tali da assumere anche forma di accordo pubblico privato (art.6 L.R. 11/04), in ragione di particolari situazioni e dell'interesse pubblico perseguito, altre potranno configurarsi semplicemente come richiesta di variazione urbanistica puntuale.

In entrambi i casi:

- a. dovranno essere compatibili con la disciplina del PAT, in particolar modo con dimensionamento residuo e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile;
- b. dovranno perseguire gli obiettivi del “progetto di sviluppo del territorio” definito nel Documento del Sindaco.

A titolo esemplificativo i temi oggetto di manifestazione d'interesse potranno essere:

- a. interventi di nuova urbanizzazione;
- b. interventi di riqualificazione urbanistica di ambiti degradati con eventuale riconversione di immobili attraverso cambio d'uso;
- c. interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio nelle zone di “centro storico”, conformi alle finalità di conservazione dei beni tutelati e/o vincolati;
- d. individuazione o eventuale modifica delle schedature esistenti di attività produttive in zona impropria;
- e. interventi di nuova edificazione-urbanizzazione negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel

rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatta salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;

- f. richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, con specificazione che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria sono a carico del richiedente;
- g. lievi modifiche ai perimetri di zona del PI che si configurino quali aggiustamenti funzionali rispetto a: – confini di proprietà; – elementi fisici del territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.; – disegno urbanistico generale e migliore organizzazione dell'intervento; – raggiungimento delle superfici di "lotto minimo"; – interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.).

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio qualora tali manifestazioni si configurino come progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico i relativi interventi urbanistici potranno infatti essere recepiti nel PI come accordi pubblico-privato. Presupposto per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- a. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b. della riqualificazione del territorio;
- c. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo dovranno:

- a. essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- b. essere coerenti con il "progetti di territorio" espresso nel Documento del Sindaco;
- c. far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata.

Cap_3. Gli obiettivi e i contenuti della Var. 05 al Piano degli Interventi

Gli obiettivi della Var.n.05 al Piano degli Interventi

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche programmabili che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

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

- a. la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole: il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio (costruito e non) da valorizzare;
- b. la tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione: il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di microinterventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- c. la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche: il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica – sia nel loro impianto che nei loro contesti figurativi), delle forme del paesaggio rurale (impianto dell'agrocenturiato ed elementi dell'architettura del paesaggio) e naturalistico.

Tra i principi generali perseguiti si evidenziano:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo agricolo, anche in coerenza con i dettami della LR 14/2017;
- b. la qualificazione e riqualificazione del territorio, costruito e non, anche attraverso il recupero del tessuto edilizio esistente, il recupero delle aree

- degradata o non più compatibili funzionalmente al tessuto limitrofo, la ricerca di un progetto urbanistico complessivo, soprattutto per la parte pubblica, la rigenerazione dei volumi e degli spazi inutilizzati o degradati.;
- c. la definizione di un'architettura del piano capace di ricercare regole, strumenti e incentivi/valorizzazioni mirate al miglioramento della qualità degli interventi (in senso collettivo) e una più efficiente gestione del Piano.
 - d. la ricerca di un disegno complessivo di messa in rete del sistema delle aree verdi, dei servizi e delle aree di valenza paesaggistica e ambientale in modo complementare alla tutela e alla valorizzazione degli elementi peculiari del territorio (puntuali o sistema).

I contenuti della Var.n.05 al Piano degli Interventi

L'elaborazione della Variante numero 5 al Piano degli Interventi, riguarderà alcune modifiche puntuali di tipo cartografico e normativo sui seguenti temi.

Lotti a volumetria predefinita

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata o entro il perimetro delle aree ad edificazione diffusa già individuate in sede di PAT.

Il Piano perseguirà quindi un lavoro di ridefinizione/riperimetrazione del territorio consolidato. Si rende infatti necessaria e opportuna una ripermetrazione fisica del tessuto costruito anche in relazione alle manifestazioni fornite dal territorio, al fine di verificare la domanda spontanea presente nel territorio (interessi diffusi). Con la Variante n. 5 sarà valutato l'inserimento di nuovi lotti a volumetria predefinita ai margini del consolidato e/o entro l'edificazione diffusa per la costruzione di edifici preferibilmente di carattere non speculativo nonché l'eventuale stralcio di potenzialità edificatoria derivante dalla procedura relative alle Varianti Verdi, di cui alla L.R. 7/2015. Tali manifestazioni di interesse potranno anche essere definite all'interno di Accordi pubblico-privati con evidenziazione del pubblico interesse della trasformazione.

Progettualità diffuse

Tra i temi della presente Variante si individuano:

- a. la ridefinizione puntuale di alcune regole di attuazione delle previsioni del Piano vigente (destinazioni d'uso ammesse, parametri di intervento, modalità

di attuazione etc) finalizzate al miglioramento della comunicazione del Piano e alla sua attuazione e gestione;

b. la ridefinizione puntuale di alcune regole e parametri di zona, al fine di migliorare la comunicazione del Piano e la sua gestione;

c. l'accoglimento di eventuali richieste o manifestazioni di interesse, in coerenza con i dettami della LR 14/2017;

d. lo sviluppo dell'approccio metodologico e operativo relativo alla tutela, gestione e valorizzazione del patrimonio edilizio, delle schedature di Piano e del progetto di suolo pubblico.

Su quest'ultimo tema, l'approccio del Piano utilizzato e perseguito si basa sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti, puntuale e legata alle caratteristiche tipologiche, formali e relativi materiali. Il progetto dell'oggetto è allo stesso tempo progetto del luogo, laddove ogni progetto deve essere connesso con il tessuto e il territorio limitrofo.

Modifiche normative

Con la Variante saranno introdotte modifiche normative derivanti da approvazione di leggi statali o regionali, normative di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana.

Attuazione della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo (Var. PAT)

La presente Variante 05 costituisce momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale operativo alla LR 14/2017 "Misure sul contenimento di suolo" e successiva DGR n.668/2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14", successivamente alla conformazione già effettuata in sede di Variante PAT specifica.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a. ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b. individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;

- c. promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d. individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e. valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- f. incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g. ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h. valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i. rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j. assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k. attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La Variante PAT di conformazione normativa e tecnica alla LR 14/2017 approvata trova come elemento di riferimento e ordinatore l'individuazione del perimetro del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definite dalla LR 14/2017 stessa. Tale ambito non sostituisce l'urbanizzazione consolidata già individuata dal PAT previgente ai sensi della LR 11/2004 ma assume all'interno del PAT una valenza normativa e prescrittiva, parte integrante del progetto di dimensionamento del Piano (consumo di suolo massimo possibile).

In conformità alla Variante al PAT sopracitata sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, nel territorio comunale:

- a. le zto A, B, C, D;
- b. gli ambiti di Edificazione sparsa;
- c. gli ambiti di Edificazione diffusa;
- d. le zto F ovvero le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale, anche se non realizzate;
- e. la viabilità compresa tra le aree urbanizzate di cui ai punti precedenti
- f. i PUA approvati e ancora vigenti; sono esclusi i PUA approvati e scaduti ai quali non è seguito convenzionamento o attuazione;
- g. sono, inoltre, fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali

di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto.

L'apparato normativo e strumentale relativo al contenimento del consumo di suolo e alla specifica Variante al Piano di Assetto del Territorio introduce questi nuovi termini, propedeutici alla pianificazione comunale:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b. Suolo naturale e Suolo seminaturale;
- c. Riuso e Riuso temporaneo;
- d. Rigenerazione urbana (sostenibile).

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC

Il principio di fondo della L.R. 14/2017 è dato dal concetto per cui il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare, nell'interesse generale di tutti. Essendo una risorsa scarsa, non può essere lasciato a disposizione di tutti, con un consumo di tipo "indiscriminato", ma deve privilegiare il riuso dell'esistente e il completamento. L'importanza della definizione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC è data dal fatto quindi che questi sono sottratti al rigore del divieto di consumo di nuovo suolo naturale e seminaturale, e per tale motivo gli interventi ivi previsti sono sempre possibili.

Suolo naturale e Suolo seminaturale

I dati sull'uso del suolo, sulla copertura vegetale e sulla transizione tra le diverse categorie d'uso figurano tra le informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione sostenibile del patrimonio paesistico-ambientale e per controllare e verificare l'efficacia delle politiche ambientali e l'integrazione delle istanze ambientali nelle politiche settoriali (agricoltura, industria, turismo, ecc.).

A questo riguardo, uno dei temi principali è la gestione o il monitoraggio della trasformazione da un uso "naturale" (quali ad esempio le aree umide) ad un uso "semi-naturale" (quali ad esempio i coltivi) o "artificiale" (quali edilizia, industria, infrastrutture e relative pertinenzialità). Tali transizioni, oltre a determinare la perdita, nella maggior parte dei casi permanente e irreversibile, di suolo fertile, causano ulteriori impatti negativi, quali frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche. Inoltre la crescita e la diffusione delle aree urbane e delle relative infrastrutture determinano un aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento

dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra. Il termine di suolo naturale e seminaturale, quindi, sostituisce il concetto di SAU così come definito ai sensi della L.R. 11/2004, e facente parte del previgente PAT, assumendo un concetto più semplificato dal punto di vista formale, e attivando lo strumento del monitoraggio come momento di verifica e controllo dello stato del territorio.

Riuso e Riuso Temporaneo

La L.R. 14/2017 introduce nel glossario di Piano il concetto di "interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente", con la quale, per un determinato arco temporale, viene legittimata la possibilità di imprimere destinazioni diverse agli immobili inutilizzati, anche in eventuale contrasto con il Piano Urbanistico vigente. Terminato questo periodo "transitorio", l'immobile torna alla destinazione originaria o diventerà oggetto di variante.

L'approccio di tale innovazione è quello di perseguire il recupero e il riuso di spazi e contenitori vuoti e/o incongrui, per funzioni temporanee, considerate come reali alternative al consumo di nuovo suolo naturale. Tali azioni e strategie appaiono utili per attivare nuove opportunità economiche e altresì per ricercare nuove funzioni e tipi di fruizioni capaci di porsi come contraltare al degrado o al non utilizzo di determinati spazi e volumi.

L'oggetto del progetto in questo caso sono i volumi dismessi e i volumi inutilizzati, caratterizzati specialmente dall'essere compendi edilizi che hanno già adempiuto storicamente alla loro funzione originaria o che non sono più adatti a svolgerla. In questo scenario il riuso è sinonimo di sostituzione funzionale propedeutica eventualmente alla sua sostituzione fisica.

Rigenerazione e Riqualificazione urbana (sostenibile)

La L.R. 14/2017 introduce ancora il termine della rigenerazione e della riqualificazione urbana (sostenibile), laddove questa entra all'interno di un mutarsi delle dinamiche socioeconomiche e urbanistiche, locali e territoriali, che ha portato ad una diversa domanda (privata, pubblica).

La domanda si è spostata infatti da una "domanda quantitativa" ad una "domanda qualitativa", laddove l'approccio del Piano da utilizzare deve basarsi sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti puntuale e di sistema.