

FORUM PER UN PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) PARTECIPATO E CONDIVISO

Incontro presso la sala consiliare di Idro del giorno **Venerdì 09 Novembre 2007** ore 20.30.

Scaletta degli interventi previsti:

- Introduzione della Sindaca.
- Presentazione Geom. Oliva Francesco.
- Relazione dell'Arch. Sergio Rossi.
- Illustrazione della V.A.S. da parte del Dr. Comarella.
- Comunicazione preliminare studio socio-economico da parte dello Studio Vitale-Novello – Zane da parte dei Dott. Nicola Boni e Francesco Mazzoletti.
- Conclusioni Arch.Andrea Bona.

Esperti presenti:

Prof.Alfredo Bonomi	Presidente Forum	
Arch. Sergio Rossi	Componente Ufficio di Piano	Presente
Arch. Stefano Grossi		Presente
Arch.Andrea Bona	Componente Ufficio di Piano	Presente
Dott.ssa Elena Gagliazzi	Componente Ufficio di Piano	Presente
Dott. Steafano Zane	Componente Ufficio di Piano	
Dott. Francesco Fazzoletti		Presente
Dott. Nicola Boni		Presente
Dott.ssa Chiellino	Componente Ufficio di Piano	
Dr.Alberto Comarella		Presente
Dott.ssa Ester Bellini	Incaricata 2004 per redazione studio agro-silvo-pastorale	
Dr. Alessandro Rebonato	Incaricati per studi geologici	
Dott.ssa Claudia Falasca		
Dott.ssa Paola Zancanato	Provincia di Brescia	
Geom. Oliva Francesco		Presente
Dott.ssa Bonomi Alessandra		Presente

Introduzione della Sindaca: il nuovo PGT è in sostituzione del vecchio PRG e per cinque anni ci accompagnerà nella gestione del territorio. Nello specifico il nuovo strumento urbanistico verrà spiegato dagli esperti presenti.

Il nostro PGT è intitolato “Piano di Governo del Territorio Partecipato e Condiviso” perché riteniamo importante la partecipazione della popolazione, partecipazione che è già iniziata con la compilazione dei questionari distribuiti questa estate. La seconda parte della partecipazione inizia oggi. Discuteremo le tematiche più importanti del nostro territorio che è molto vasto e ricco di problematiche, ambientali in primo luogo. Idro è infatti, area sensibile dal punto di vista ambientale, vi sono inoltre diversi vincoli geologici (per lago, paleofrana....) Il lavoro è complesso per tutti questi motivi.

La scaletta degli incontri è la seguente:

La storia del territorio: Prof. Alfredo Bonomi;

Componente agricola e forestale: Dott. Molinari e Ester Bellini (boschi di grande pregio per piante e animali);

Componente geologica: Dott. Claudia Falasca e Alessandro Rebonato;
Problematica Lago: Giuliano Rizzardi;
VAS: Dr. Alberto Comarella e Dott.ssa Gabriella Chiellino dello studio E-Ambiente;
Componente socio-economica: dottor Stefano Zane dello Studio Vitale-Novello-Zane;
Paesaggio del Lago di Idro: arch. Andrea Bona;
Conclusione: Arch. Sergio Rossi.

Vi comunico inoltre, che il nostro Comune ha raggiunto una popolazione di 1900 abitanti il 06/11/2007

Relazione il Geom. Oliva Francesco - (si veda allegato 1)

Relazione l'Arch. Sergio Rossi - (si veda allegato n°2)

- partecipazione della collettività con proposte che riguardano gli interessi generali, per poter formulare un progetto condiviso da tutti, senza particolarismi perché se finalizzata a singoli interessi sarebbe dannosa per il territorio e non salvaguarderebbe il territorio, perché si deve tendere ad obiettivi di alto livello. Diversamente i danni per il territorio sarebbero irreversibili.
- Doveri e diritti di tutti i cittadini: verranno stabiliti con il PGT:
 - a) Diritto alla casa, che deve essere rispettato per tutti (criteri di perequazione, incentivi...per favorire la realizzazione di edilizia convenzionata e altro). Non significa distruggere il territorio per costruire ad ogni costo. Operare per garantire tale diritto contemporaneamente alla salvaguardia del territorio.
 - b) Riqualficazione dell'ambiente: che può avvenire anche tramite il rilancio di una forma di agricoltura non intesa come primo lavoro.
 - c) Diritto al bello: diritto che molto spesso è stato negato ne è un esempio l'inquinamento visivo. Le espressioni della cultura che si sono avute nel tempo devono essere tutelate.
 - d) Principi di Perequazione e compensazione: il principio di perequazione permette di agire direttamente sul territorio attribuendo un indice di edificabilità a tutti. Nessuno è così svantaggiato. La Compensazione consiste nello scambio di volumi. Così facendo non si dovrà più espropriare. L'incentivazione consiste nell'aumento da parte del Comune della volumetria (15%) per interventi qualificanti.
- Il PGT si articola in:
 - a) documento di Piano che detta le linee programmatiche del PGT; individua gli ambiti di trasformazione. E' soggetto a VAS. Ha validità di 5 anni; è sempre modificabile, approvato dal Consiglio Comunale.
 - b) Piano dei Servizi: attrezzature di interesse o uso pubblico. Standard 18 mq. per abitante (può essere anche più alto). Interventi che possono anche essere fatti dai privati in base ad accordi con il Comune. Validità 5 anni. Trascorso tale termine decade il vincolo a meno che l'intervento non sia inserito nel Programma triennale LL.PP. o che sia frutto di convenzione con il Comune, approvato dal Consiglio Comunale.
 - c) Piano delle Regole: recepisce il PTR e il PTCP che può anche variare. Ha carattere vincolante e viene approvato dal Consiglio Comunale.

Relazione il Dr. Comarella: VAS - Valutazione Ambientale Strategica (si veda allegato n°3)

Introdotta per legge con la L.R. 12/2005 anche se è frutto di una direttiva Europea (2001/42/CE) che definisce i criteri chiave che ogni Stato deve adottare.

Obiettivi dell'Unione Europea:

- 1) tutela dell'ambiente: si interviene subito valutando a priori gli aspetti ambientali;
- 2) partecipazione o concertazione;
- 3) sviluppo sostenibile: il pianificatore elabora il suo piano già avendo sotto controllo gli aspetti ambientali.
- 4)

La Vas deve mediare tre tipi di aspetti:

- aspetti sociali
- aspetti economici
- aspetti ambientali

Le decisioni vanno condivise.

Le fasi fondamentali sono le seguenti:

- 1) Integrazione Piano-Ambiente: procedura di valutazione. Ogni azione presa a livello di piano viene valutata dal punto di vista ambientale. Sono coinvolti tutti i portatori di interessi.
- 2) Valutazione degli scenari - coerenza: vengono valutate più soluzioni. Sta poi alla VAS valutare i pesi delle varie componenti ed individuare le criticità.
- 3) Consultazione soggetti competenti.
- 4) Monitoraggio: una volta fatto il Piano controllo che lo stesso rispetti gli obiettivi proposti.
- 5) Partecipazione dei cittadini: associazioni di categoria portatrici di interessi collettivi, componenti del Forum.

Vantaggi VAS:

- 1) Processo logico, coerente, razionale, preventivo (precede la pianificazione, valuta il documento non ciò che è stato già realizzato), democratico.

E' uno strumento di aiuto al pianificatore. Nel nostro caso è particolarmente importante in quanto il Comune di Idro è, secondo la normativa europea, un sito di interesse.

Relazione il Dr. Nicola Boni dello Studio Vitale – Novello - Zane (si veda allegato n°4)

Analisi socio-economica: abbiamo inserito Idro in un contesto più allargato, tenendo in considerazione i Comuni limitrofi.

Importanza orientamento sovracomunale. Flussi economici-sociali.

Analisi quantitativa (dati e tabelle) e qualitativa (questionari/colloqui)

Trend storici

Capitoli tematici: analisi demografica, quadro economico generale, particolare attenzione al settore turistico - ricettivo, al commercio, al settore istruzione.

Conclusione Arch. Andrea Bona

Da uno strumento statico come il vecchio PRG ad uno strumento dinamico che offre possibilità di interrelazione.

- 1) Richieste particolari/generali: i cittadini hanno presentato le loro richieste personali e in alcuni casi generali

- 2) Recupero dell'Agricoltura: richiesta di turismo di tipo diverso come i Bed and breakfast o Agriturismo (importanza di ulteriori vostre proposte)
- 3) Procedura forum da ora in poi chiusa. Alla fine della prima fase si aprirà una seconda fase aperta. I verbali saranno comunque resi pubblici.

Si apre la discussione.

Si avanza la richiesta di spazi per adolescenti anche aperti.

La Sindaca accoglie la proposta. Importanza dei Centri Sociali dove i ragazzi possono ritrovarsi senza sentirsi imporre regole troppo strette.

Si richiede di valutare la possibilità di insentivare l'agricoltura intesa come forma integrativa di reddito familiare.

Edifici scolastici migliori, piste ciclabili, di moto cross, teatro, cinema, sala riunioni, valorizzazione di Castel Antico e dei centri storici.

Risultati dei questionari:

- 10% di risposte da parte dei residenti: attrezzature turistiche, sosta camper; ha stupito il fatto che pochi riengono il lago importante.
- 50 su 400 i turisti che hanno risposto.
- 8 su 146 i ragazzi (di età compresa tra i 18 ed i 25 anni) che hanno risposto.



COMUNE DI IDRO

PROVINCIA DI BRESCIA

Via S. Michele, 81

tel: 0365 83136 – 823070 – fax 0365 823035

e-mail: comuneidro@libero.it

APPUNTI VARI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

(art. 13, comma 2, legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n° 12)

RELAZIONE TECNICA: (Riunione del di venerdì 09 novembre 2007)

Premessa: Il Piano delle Regole è lo strumento del P.G.T. che controlla la qualità urbana e territoriale. Considera e disciplina con norme e indicazioni cartografiche la trasformazione del territorio del Comune di Idro, esso attua gli obiettivi generali e strategici indicati nel documento di piano sotto gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici e per le aree pubbliche si raccorda ed integra il **PIANO DEI SERVIZI che disciplina** l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale .

RECEPIMENTO DELLE NORME SOVRAORDINATE:

Il Piano delle Regole RECEPISCE I CONTENUTI PRESCRITTIVI del Piano TERRITORIALE di Coordinamento della Provincia di Brescia, dei siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione speciale per le quali è predisposta una specifica valutazione di incidenza.

Inoltre, in accordo con la PIANIFICAZIONE GEOLOGICA di cui all'art. 57 della legge regionale 12/2005, individua i vincoli in materia GEOLOGICA – idrogeologica -idraulica inerenti il territorio Comunale.

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA:

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina urbanistica. Le basi cartografiche di dettaglio individuano i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica –idrogeologica e sismica e di tutti i vincoli del P.G.T.

SITUAZIONE URBANISTICA: Data di approvazione del P.R.G. – varianti apportate ai sensi della L.R. n° 23/97 la cosiddetta variante semplificata- I piani attuativi vigenti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Viene descritto il territorio e le frazioni geografiche e la superficie territoriale del Comune di Idro in base ai dati censuari ISTAT e SIT.

VINCOLISTICA ESISTENTE: Con indicazione dei decreti ambientali –idrogeologici. e distanze dal reticolo idrico minore;

RISERVA NATURALE ZONE UMIDE: Da definire.

ACQUE PUBBLICHE: Vengono elencate le acque pubbliche ed i LAGHI.

RISPETTO ELETTRODOTTI: Legge n° 36 del 14/02/2001;

RISPETTO: DEPURATORI – SORGENTI E POZZI DI CAPTAZIONE – RETICOLO IDRICO MINORE.

IMPIANTO URBANISTICO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

PATRIMONIO EDILIZIO

NUCLEI STORICI

SISTEMA AGRICOLO

BENI CULTURALI

Il Progetto di **PIANO DELLE REGOLE** – Criteri e obiettivi di piano-

- a) Tutela della peculiarità del territorio e del paesaggio del Comune di Idro che presenta caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di rilievo delle frazioni di Vantone, Parole e Vesta e della località della Calva, anche attraverso una specifica analisi della sensibilità paesaggistica dei luoghi;
- b) Valorizzazione del patrimonio edilizio e storico esistente, attraverso la definizione di metodologie e modalità di intervento che facilitino il recupero del patrimonio degradato nel rispetto dei valori architettonici presenti;
- c) Tutela di tutte le porzioni di territorio che presentino forte sensibilità Paesistica, valorizzando e tutelando gli aspetti percettivi del paesaggio in sintonia con l'art. 24 del P. Territoriale Paesistico Regionale;
- d) Concezione del territorio quale bene primario per lo sviluppo delle attività economiche, mantenimento e sviluppo delle attività esistenti;
- e) Mantenimento delle attività artigianali e commerciali esistenti con previsione del loro sviluppo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
- f) Definizione delle esigenze di sviluppo residenziale e collocazione in ambiti che non interferiscono con la percezione visiva del paesaggio e già parzialmente antropizzate;
- g) Individuazione degli interventi di razionalizzazione della viabilità e dei parcheggi esistenti, anche in relazione all'accesso ed alla fruizione dei centri storici delle frazioni di Crone, Lemprato e Pieve Vecchia a ridosso della Chiesa di Sant'Anna;
- h) Definizione e censimento dei passaggi a lago esistenti e di futura progettazione da collegare ai percorsi ciclopedonali;
- i) Definizione e censimento delle strade ciclo-pedonali da sistemare e da riutilizzare al fine di una migliore vivibilità dell'ambiente coinvolgendo le associazioni volontarie dei "Sentieri attrezzati" vedi frazioni Vesta – Parole – Crone - Lemprato.

La somma delle azioni di cui sopra devono corrispondere alla tutela paesistica dell'art. 24 delle N.T.A del Piano P. Regionale e di quello di coordinamento Provinciale.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE- VERIFICA SOSTENIBILITA'

Superfici territoriali- Aumento popolazione e delle attività..

Si comunica altresì che:

L'AVVISO PUBBLICO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T)

È stato pubblicato

PUBBLICATO SUL "GIORNALE DI BRESCIA" mercoledì 18 aprile 2007 –pagina n° 48.

Ai sensi dell'art. 13, comma 2 e dell'art. 26, comma 2, della Legge Regionale

11 marzo 2005, n° 12 e s.m. ed integrazioni;

Con manifesto murale(albi comunali) 12 aprile 2007- Prot. n° 1833

Idro,09 novembre 2007 ORE 20:30

Francesco Oliva

**COMUNE DI IDRO
PROVINCIA DI BRESCIA**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11.3.2005 n.12

...Devo finire di colorare il mondo che vorrei abitare
Poi disegnerò una casa che sia grande da abitare
Erriquez da Disegnata - Bandabardò

PER UN “BUON GOVERNO” DEL TERRITORIO

La L.R. 11.3.2005 n.12 ha introdotto sostanziali mutamenti nei criteri di pianificazione urbanistica rivolti a tutto il territorio regionale; più in particolare viene concretizzato a livello comunale il concetto di Governo del territorio. La stessa legge, entrata in vigore il 31.3.2005 prevede che il PRG vigente resti in vigore sino alla definitiva approvazione, stabilita entro il termine massimo di quattro anni dall'entrata in vigore della legge stessa, del nuovo strumento urbanistico, il Piano di Governo del Territorio o PGT.

Per una reale condivisione delle strategie del PGT, il Comune è tenuto ad acquisire pareri e suggerimenti delle parti sociali ed economiche “anche per la tutela degli interessi comuni”. Si potrà così dare vita ad una programmazione del Governo del Territorio sostenibile, con un alto standard di qualificazione ambientale, che offra, nel contempo, reali garanzie di equità e, quindi, di opportunità di sviluppo per tutti.

Con Governo del Territorio viene indicato l'insieme di tutte quelle strategie che devono essere adottate per la pianificazione urbanistica del territorio e delle infrastrutture, definendo i criteri e le norme che regolano e programmano l'utilizzo e le trasformazioni del suolo, del sottosuolo, dell'ambiente urbano anche e soprattutto attraverso interventi coordinati, che mai possono e debbono essere fini a se stessi.

Il Governo del Territorio dovendo garantire un progetto condiviso e sostenibile di riqualificazione ambientale e di sviluppo, non potrà prescindere dal definire una serie di norme e regole che costituiscono, per ogni cittadino, dei doveri; d'altro canto sarà sancito, per

tutti, il riconoscimento di alcuni fondamentali diritti, imprescindibili per il conseguimento di un progressivo, quanto sensibile, miglioramento della qualità della vita.

Solo da un approfondito confronto tra tutte le componenti sociali che costituiscono la realtà locale sarà possibile definire concretamente tali diritti:

A. il diritto alla casa;

B. la riqualificazione dell'ambiente urbano, favorendo ed incentivando sia un'edilizia sempre più priva di barriere ed ecocompatibile, sia programmando uno sviluppo produttivo anche attraverso possibili ricollocazioni e compensazioni ambientali, nonché attraverso specifici interventi per il recupero qualitativo di spazi urbani e naturali degradati, causa di negazione culturale e di emarginazione sociale;

C. la difesa dell'ambiente naturale, considerato risorsa non rinnovabile, attraverso una decisa politica di pianificazione e di valorizzazione in genere; dovrà essere valutato, per le zone a destinazione agricola, un possibile riutilizzo, anche come forma integrativa del reddito, per colture alternative in ogni caso attuabili in base alle condizioni climatiche ed ambientali locali,

D. il diritto di tutti "al bello"; teorizzando la soggettività "del bello", si nega, di fatto quello che da sempre è considerato un valore fondamentale, quanto assoluto. Il "non bello", o meglio "il brutto", è a tutti gli effetti una forma di inquinamento, purtroppo ormai tanto diffusa, quanto sottovalutata: l'inquinamento visivo. La collettività quindi non deve essere privata di un suo diritto, il diritto al bello, e conseguentemente della propria cultura in quanto questa ha alcune delle sue maggiori e più significative espressioni soprattutto nell'ambiente antropizzato.

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La L.R. 11.3.2005 n.12, indica come fondamentale strumento della pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT). Le modalità per la pianificazione comunale, in attuazione all'art. 7, prevedono che il PGT sia articolato in tre differenti strumenti che, coordinati tra loro, trattano i differenti aspetti della realtà del territorio comunale:

a. Il Documento di Piano è rivolto a quelle parti del territorio comunale suscettibili di trasformazione, ancora libere da edificazione e quindi oggetto di possibile espansione.

Il Documento di Piano costituisce il quadro ricognitivo e programmatico che sarà il principale riferimento per il futuro sviluppo sociale ed economico di Idro. Alla sua definizione si dovrà giungere, sentite anche le proposte dei cittadini, tenendo nel debito conto gli atti di

programmazione provinciale e regionale, proponendo eventuali integrazioni o modifiche degli stessi.

Con il Documento di Piano dovrà essere definito anche l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale sulla base dei criteri e degli indirizzi di cui alla delibera della G.R. 8/1566 del 22.12.2005.

Gli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano si realizzano attraverso i Piani Attuativi Comunali.

Il Documento di Piano non contiene previsioni con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è comunque sempre modificabile.

b. Il Piano dei Servizi individua i servizi e le urbanizzazioni esistenti, ne analizza lo stato e la reale consistenza, formulando, di conseguenza, proposte circa le strategie da adottare per un loro sviluppo e potenziamento.

Il Piano dei Servizi è finalizzato a definire, e ad assicurare, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per eventuale edilizia residenziale pubblica, per dotazioni a verde, i corridoi ecologici, il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

Il Piano dei Servizi viene determinato sulla base del numero degli utenti dei servizi stessi presenti su tutto il territorio comunale; lo stesso deve inoltre codificare una razionale distribuzione di dette aree rapportandola alle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante con durata di cinque anni a decorrere dalla data di entrata in vigore del piano stesso. Dopo tale termine, se l'intervento non risulta inserito nel programma triennale delle opere pubbliche, lo specifico vincolo decade.

Non sono soggette a decadenza ed a vincolo espropriativo quelle previsioni che demandano al proprietario del terreno la realizzazione diretta del servizio stesso.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile

c. Il Piano delle Regole detta prescrizioni urbanistiche vincolanti per il regime dei suoli nell'ambito del tessuto urbano consolidato, ossia quelle parti del territorio comunale già oggetto di edificazione o di trasformazione; individua inoltre:

- i nuclei di antica formazione o ad essi assimilabili, nonché gli immobili assoggettati o da assoggettare a tutela in base alla normativa statale e regionale in materia;

- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

All'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica:

- i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- i requisiti qualitativi di interventi di alto livello sia sotto il profilo di efficienza energetica che per quanto attiene in generale l'inserimento nell'ambiente e nell'immediato contesto.

Per le aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole:

- ne regola l'uso, la valorizzazione e la salvaguardia in conformità alla vigente normativa;
- recepisce i contenuti di eventuali piani di bonifica;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole:

- Stabilisce ulteriori norme per la loro salvaguardia e valorizzazione alla luce dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR e dal PTCP

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, il Piano delle Regole:

- Individua gli edifici esistenti, definendone la disciplina d'uso, ed ammettendo comunque, dopo aver valutato possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali strategie di mitigazione e di compensazione agro forestale e ambientale.

Il Piano delle Regole inoltre stabilisce, se rientrante nelle previsioni del Documento di Piano, le norme e le modalità di compensazione, di perequazione e di incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R.12/2005.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

GLI OBIETTIVI DEL PGT

1. Definizione degli ambiti di trasformazione del territorio anche con l'individuazione sia di adeguati strumenti di pianificazione attuativa, sia di metodologie di intervento basate su scelte condivise.
2. Definizione ed individuazione di strumenti operativi atti a garantire la sostenibilità degli interventi in particolare attraverso convenzioni tra pubblico e privato.
3. Definizione di ipotesi e modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente basate su indagini conoscitive circa la reale consistenza, il complessivo stato di conservazione, il suo utilizzo, nonché i periodi di effettiva occupazione
4. Definizione di strategie per il recupero ambientale dei centri storici, del lago e dei corsi d'acqua minori, nonché dei loro ambiti, delle zone agricole e montane con l'eventuale individuazione di zone destinate a parco. Individuazione di emergenze di interesse storico ed artistico.
5. Promozione di strategie specifiche da applicarsi anche ad interventi di trasformazione del territorio già in atto, o comunque in fase di avvio, finalizzate ad un efficace controllo dell'impatto che questi possono avere sull'ambiente(S.P. 45 bis e deviante, grossi interventi edilizi di cui è prevedibile la realizzazione).
6. Ridefinizione delle previsioni del vigente PRG adeguando e riconducendo alle proposte del nuovo strumento urbanistico anche eventuali ipotesi di intervento o progetti già avviati.
7. Studio di strategie perequative che individuino criteri di compensazione e soprattutto di incentivazione. La legge regionale 12/05 ha infatti introdotto e codificato un'altra importante novità: i concetti di perequazione, compensazione ed incentivazione. Un corretto utilizzo di tali strumenti può essere determinante non solo per la reale acquisizione di aree per standard, sino ad ora spesso semplici previsioni sulla carta, anche in virtù della decadenza temporale dei vincoli, ma anche per indirizzare con decisione le pressanti richieste del mercato immobiliare verso forme di edilizia residenziale rivolte a garantire, almeno in parte, il diritto alla casa. Questo è un valido punto di partenza per quel processo di riqualificazione ambientale e sociale finalizzato ad una crescita programmata e di qualità dell'intero comune. Tutti i cittadini hanno in tal modo maggiori garanzie di equità, cosa impensabile con lo strumento del semplice esproprio.