

Relazione consiglio comunale - Adozione Preliminare PSC/REU/VAS
Arch. Rosanna Anele – consigliere delegato all'Urbanistica e Governo del Territorio.

I Tempi e processo di Piano

Trascorsi appena sei mesi dall'incarico ai tecnici per la redazione del PSCe del REU, e del documento di Valutazione Strategico Ambientale, si è oggi qui in consiglio comunale ad adottare il preliminare di piano.

Oggi inizia l'iter di adozione che ci porterà all'approvazione del Piano, un percorso ancora lungo ed articolato che inizierà con la conferenza di pianificazione che avrà la durerà 45 gg (13/15 agosto).

Un passaggio importante, questo, perché il Piano in sede di conferenza acquisirà la conformità agli strumenti sovracomunali da parte degli enti preposti - la Regione, la Provincia ed il Parco, acquisiti i pareri di conformità si procederà alla formazione del progetto definitivo che tornerà in consiglio per l'adozione, si spera per fine anno, inizio 2013, per avviarci poi, verso l'approvazione pel piano, che prevediamo per il prossimo giugno, se non ci saranno intoppi.

Intoppi che potranno esserci nella procedura di approvazione della VAS, in quanto la procedura VASprevede l'approvazione da parte della Regione quindi i tempi in questo caso li detterà la regione che avranno ricadute anche sui tempi di approvazione del PSC.

Il nuovo quadro normativo regionale, ci porta quindi, ad impostare un nuovo processo di Piano, ad adempiere a procedure diverse ed innovative rispetto a quelle del vecchio PRG. Tra le tante novità che introduce la Legge 19/02, quella più importante è l'auto-approvazione del piano. L'Amministrazione comunale, acquisita in Conferenza di Pianificazione la conformità agli strumenti sovracomunali da parte degli Enti preposti, auto approva con delibera di consiglio il proprio PSC.

Obiettivi a medio lungo termine

Già questa novità ci dà la consapevolezza delle responsabilità che ciò comporta e ci chiama a fare scelte responsabili, pertanto nella costruzione del preliminare si è puntati sulla dimensione strategica del PSC, che non è più solo uno strumento di assetto del territorio, ma, bensì, è lo strumento che delinea anche prospettive e scenari di medio-lungo termine per lo sviluppo economico e sociale del territorio.

Ne definisce il percorso possibile e realizzabile, mediante le diverse fasi di attuazione, attraverso quindi la previsione del Piano Operativo Temporale, dei Piani Attuativi Unitari e degli strumenti di pianificazione negoziata.

L'obiettivo che ci ha guidato è stato quello della corretta individuazione delle strategie di sviluppo del territorio e del modello di sviluppo, caratterizzato da un uso sostenibile, continuativo, rinnovabile e appropriato delle potenzialità del territorio e dell'economia, riferita anche alla loro capacità di rinnovarsi.

Si è pensato ad un percorso aperto alle diverse esigenze di pianificazione che si possano delineare nel tempo.

I contenuti strategici individuati sono la cerniera che lega l'analisi, contenuta nel quadro conoscitivo, al progetto, e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; ma nella formazione del Piano non si è tenuto conto solo della dimensione strategica e di scenario, ma anche di quella operativa; in quanto il piano fa propria tutta la produzione progettuale messa in campo da questa Amministrazione, infatti, come avete potuto constatare nel piano triennale dei lavori pubblici vi è il progetto del parco fluviale del fiume Coscile, la via verde del tracciato dell'ex ferrovia, il centro servizi del parco a Campotenese, è contemplata l'azione di riqualificazione del centro storico inserita nei PISL borghi d'eccellenza, e nel piano di riqualificazione e rigenerazione sociale del centro storico su cui stiamo lavorando.

Pianificare per progetti si direbbe, questa procedura ne assicura la fattibilità, e ne delinea una precisa impostazione.

L'altro aspetto che nel piano viene tenuto nella massima importanza è quello della manovra di risanamento del territorio, del patrimonio edilizio abusivo, della valorizzazione e dell'uso delle risorse territoriali.

Pertanto Il PSC di Morano Calabro, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, vuole perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio, basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario.

Lo scenario di pianificazione che proponiamo è coerente, quindi, con le risorse territoriali, con la pianificazione dei vari Enti sul nostro territorio e con le esigenze della cittadinanza.

Assicura uno sviluppo basato sull'attento uso delle risorse locali in particolare:

1. le risorse naturali e paesaggistiche;
2. gli elementi della cultura materiale ed identitaria;
3. il tessuto edilizio storico;
4. la riqualificazione dell'attuale tessuto insediativo;
5. gli spazi di relazione.

Questi gli obiettivi generali su cui si è puntato, quindi, sulla riqualificazione e valorizzazione urbana e territoriale, sul risanamento degli elementi abusivi e di degrado del patrimonio edilizio, sulla rigenerazione del centro storico, limitando al minimo il consumo di suolo, e definendo il nuovo fronte da urbanizzare come fronte a basso impatto urbanistico e di ridefinizione dei margini del territorio già urbanizzato.

Il progetto – la struttura del piano

La proposta di progetto ha una dimensione strutturale: con la definizione degli elementi invarianti del piano, la dimensione strategica delle linee di sviluppo economico e la atemporalità della struttura stessa del PSC che si attua lungo un percorso aperto alle esigenze sociali ed economiche contingenti che si possono

verificare nel tempo, all'interno sempre delle scelte, degli indirizzi e delle prospettive delineati dal PSC e del REU, che verranno valutate e monitorate costantemente dal documento della VAS.

Gli elementi invarianti sono gli elementi infrastrutturanti il territorio, come la viabilità, la rete idrografica, la morfologia, gli aspetti vincolistici derivanti dalle leggi nazionali, gli elementi di pericolosità e le risorse di pregio da tutelare.

Ma sono anche invarianti le scelte strategiche di sviluppo e d'uso del territorio che potranno essere coniugate in vario modo a secondo delle condizioni di conservazione e di possibilità d'intervento e di trasformazione delle aree interessate dalle scelte di piano.

Il nuovo processo di piano è cominciato, quindi, con la costruzione del Quadro Conoscitivo, per continuare: con la concertazione orizzontale; con la valutazione della sostenibilità economica, sociale ed ambientale, l'individuazione dei diversi tempi di attuazione e la definizione dei diversi livelli di pianificazione quindi la previsione di attivazione del POT, e dei PAU; per finire con l'applicazione delle procedure perequative.

La costruzione del quadro conoscitivo, quindi, è stato il punto di partenza e la base di riferimento per il progetto del piano. E ci ha fornito la conoscenza delle criticità e delle potenzialità del territorio relative:

agli aspetti geomorfologici, agronomici, del paesaggio e della storia, e della situazione socio – economia del realtà moranese;

infine la consultazione locale con l'elaborazione dei questionari da parte dei cittadini e la loro elaborazione, sono stati gli elementi che ci hanno guidato nella definizione delle scelte essenziali sulle quali abbiamo costruito gli obiettivi del PSC.

Adesso siamo alla prima legittimazione quella “interna” delle scelte fatte, con l’adozione in consiglio comunale del preliminare di progetto, avviando così l’iter di formazione del piano.

La procedura continua con la seconda legittimazione quella “esterna” che avviene con la Conferenza di Pianificazione, che è il luogo dove oltre ad acquisire la conformità agli strumenti sovracomunali è il luogo dove continua la concertazione.

Quindi, sia il Documento preliminare che la Conferenza di pianificazione sono due passaggi importanti, forse i più impegnativi, in cui la maggior parte dei temi, dei contenuti e degli obiettivi vengono inquadrati, nei momenti e nei passaggi essenziali di carattere strutturale e strategico.

Chiusa la fase preliminare in cui si sono delineate le strategie di piano e l’assetto futuro del territorio, si avvia la fase di costruzione del Documento definitivo del PSC.

I Contenuti del PSC

Il preliminare di Piano che andremo ad adottare contiene, quindi, come parte integrante il quadro conoscitivo composto dalle relazioni geologiche ed agroforestale, dell’analisi socio-economica del nostro comune., il progetto di piano con lo schema delle scelte di Piano, il REU ed il documento preliminare della VAS.

Dal quadro conoscitivo e dall’analisi economia e della struttura sociale fatta sui dati ISTAT, emerge che l’economia e la struttura sociale appare solcata da profonde debolezze, tra cui il reddito medio molto basso, il bilancio demografico negativo, l’alto numero della popolazione non attiva quasi il 40%, indice di vecchiaia alto, l’età media della popolazione è di 44 anni e solo l’1,8% di popolazione straniera residente.

Alla luce di questa prima analisi, che configura uno scenario socio economico debole della comunità moranese, si è ritenuto necessario impostare le scelte di piano prefigurando uno scenario di sviluppo che deve essere in primo luogo realistico,

condivisibile e fattibile, senza costruire false speranze che in una congiuntura economica di crisi mondiale possano indirizzarci su binari morti come lo è stato il PDF nella previsione di un area industriale sovradimensionata che ha causato diseconomie per la popolazione invece che economie.

Realismo e fattibilità, questi i parametri che ci hanno guidato nelle scelte che dovranno farsi carico attraverso il PSC della crescita economica e sociale della comunità moranese, per costruire uno strumento di pianificazione urbanistica che sia anche uno strumento di sviluppo socio economico.

Ritornando al quadro conoscitivo, lo studio geologico individua gli elementi di criticità del nostro territorio come le cave attive e dismesse, le discariche storiche da bonificare, le aree a rischio frane i rischi idraulici e sismici con l'individuazione delle faglie attive;

Gli elementi di pregio , come le 72 sorgenti, i geo-siti e le geo-risorse.

Definisce: la carta delle pericolosità geologiche, delle fattibilità delle azioni di piano; e la carta delle stabilità del territorio.

Dividendo il territorio in 5 classi in base alla geologia, la litologia, la pendenza, la geomorfologia e la esposizione dei versanti.

Importante il lavoro di rilievo ed analisi fatto sulla micro-zonizzazione sismica basata sugli eventi storici dei sisma verificatisi lungo l'appennino meridionale del Pollino.

Con una dettagliata analisi sugli edifici esistenti in relazione alla loro esposizione al rischio sismico, suddividendoli in tre classi.

1. A. edifici in muratura antichi e meno antichi, 45,9% in cui abita il 43% del popolazione;
2. Edifici in c.a. con 3/5 piani di recente costruzione, 19,1% in cui abita il 17,2% della popolazione;
3. Edifici in c.a. con max 2 piani di recente costruzione, 7,9% in cui abita il 39,7% della popolazione; ecc.

analizzando così un totale di 2107 abitazioni, al fine di poter calcolare gli effetti e le risposte degli edifici agli eventi sismici e individuare le azioni per la loro messa in sicurezza.

Lo studio agronomico oltre a classificare il territorio comunale in base all'uso del suolo, definisce la carta del paesaggio agrario, individua i terreni ad uso civico e le aree demaniali di proprietà comunale, facendo riferimento all'archivio cartografico storico presso l'ufficio del commissario agli usi civici di Catanzaro,

Con la carta del paesaggio agrario si definiscono 4 ambiti territoriali che sono:

1. Ambito collinare agricolo (aree agricole - piana);
2. Ambito montano boschivo (aree boscate tutelate);
3. Ambito montano agricolo pianeggiante (campotenese);
4. Ambito urbano.

La classificazione dell'uso del suolo nella planimetria agraria di primo livello si fa da la lettura più immediata dell'uso del nostro territorio, individuando tre categorie d'uso, territorio agricolo, territorio boscato e territorio urbanizzato.

Come già detto, la carta dei paesaggi agrari suddivide il territorio in: 4 unità di paesaggio, definendone così le caratteristiche funzionali, storico ed identitarie.

Pertanto, nello schema di massima del progetto preliminare queste unità di paesaggio si traducono in: sistema ambientale (il territorio agricolo della piana); in sistema naturale quello tutelato (in cui ricade anche Campotenese); e sistema insediativo.

A questi tre sistemi se ne aggiungono altri tre di carattere funzionale: il sistema produttivo, il sistema dei servizi ed il sistema relazionale.

Come già accennato quindi, alla luce dello scenario generale illustrato il piano si struttura per sistemi:

1. Sistema insediativo;

2. Sistema produttivo;
3. Sistema ambientale;
4. Sistema naturale;
5. Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici;
6. Sistema relazionale.

Questi, rappresentano le unità base su cui si articola la disciplina del PSC; all'interno di queste unità, il territorio comunale viene classificato in Ambiti Territoriali Unitari (ATU).

- 1 . Sistema insediativo, è suddiviso in 3 ATU:
 - Nucleo Storico.
 - Territorio Urbanizzato.
 - Territorio Urbanizzabile.
- 2 . Sistema produttivo, è suddiviso on 2 ATU;
 - Aree produttive esistenti.
 - Aree produttive di nuovo impianto.
- 3 . Sistema ambientale, è composto da un unico ATU:
 - Territorio Agricolo e Forestale.
- 4 . Sistema naturale, è suddiviso in 7 ATU:
 - Territorio Tutelato.
 - Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione a prevalenza rurale.
 - Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola.
 - Percorso del "Binario Verde"
 - Percorso del Parco Fluviale del fiume "Sybaris"
 - Parco Fluviale del fiume "Sybaris"
 - Verde Urbano
- 5 . Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, è suddiviso in 3 ATU:
 - Attrezzature e servizi pubblici esistenti.
 - Attrezzature e servizi pubblici in attuazione.
 - Attrezzature e servizi pubblici di progetto.
- 6 . Sistema relazionale, è suddiviso in 2 ATU:
 - Principali arterie stradali.
 - Rete stradale da potenziare.

Le previsioni di piano all'interno degli ATU di attuano con intervento edilizio diretto o indiretto con l'approvazione di un piano attuativo.

Gli interventi edilizi diretti sono quelli realizzabili direttamente con Permesso a Costruire, nel rispetto degli indici e fissati nel REU.

Gli interventi urbanistici indiretti sono quelli subordinati dal PSC all'approvazione del Piano Operativo Temporale, di Strumenti di Pianificazione Negoziata, di Piani Attuativi Unitari, di iniziativa pubblica o privata, come previsto nel REU.

Le scelte e le azioni di piano

ritornando allo scenario di riferimento, in base al quale si è costruito lo scema delle scelte di piano, fissate le componenti invarianti del territorio, i vincoli, le risorse, definiti i sistemi territoriali, si sono fissate le possibilità di trasformazione del territorio, individuando i:

1. Territorio trasformabile per il sistema insediativo – nuove aree urbanizzabili;
2. Territorio trasformabile per il sistema produttivo- nuove aree urbanizzabili per attività produttive;
3. Territorio trasformabile per il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici - nuove aree urbanizzabili destinate a servizi;
4. I territori inseriti nell'Ambito di riqualificazione del territorio urbanizzato di Morano - area urbanizzata;
5. I territori inseriti nell'Ambito di riqualificazione del territorio rurale della Piana – che sono le parti del territorio agricolo maggiormente compromesso dell'edificazione.

Focalizzando l'attenzione sui sistemi: insediativo, naturale, ed ambientale, si ha la visione dell'impostazione del piano.

Il sistema insediativo interessa tutto il centro abitato, il centro storico, le aree già urbanizzate e quelle urbanizzabili, dove è previsto "l'ambito di riqualificazione del territorio urbanizzato", dove in una logica integrata d'uso del territorio, si interverrà per opere di riqualificazione, di sostituzione edilizia di aumento degli standards abitati e di servizi, nonché la possibilità di sanare situazioni creatasi nel corso degli anni con la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti interessati.

Per il centro storico vale la stessa logica d'intervento e d'uso integrato di funzioni diverse con la possibilità di usufruire di incentivi previsti per chi recupera il tessuto

storico, che possono essere, bonus volumetrici, forme di incentivazione fiscale, scomputo di oneri di urbanizzazione.

L'Ambito del Territorio Urbanizzabile comprende le porzioni di territorio a ridosso delle recenti espansioni, destinati dal PSC a nuovi insediamenti.

Sarà caratterizzato dalla combinazione di "Funzioni residenziali", "Funzioni produttive di servizio terziario" e "Servizi pubblici o di interesse pubblico".

In quest'ambito, in fase di formazione del PSC, le trasformazioni ammissibili dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento (Sm) pari a 10.000 mq;
- Altezza (H) massima non inferiore a 7,50 ml, e comunque non superiore a 10,50 ml.

L'Amministrazione, si riserva di attivare procedure negoziali e di concludere specifici accordi con i proprietari dei suoli, al fine di attivare manovre perequative e processi di trasformazione dell'Ambito attraverso strumenti di Pianificazione Negoziata o Piani Attuativi Unitari.

Il sistema ambientale interessa le aree agricole all'interno della quale si individua tutt'area della piana, classificandola come area di riqualificazione del territorio rurale, cogliendone così la sua specificità di area con la doppia valenza, agricola e residenziale.

Tenuto conto che in tale ambito si sono concentrati fenomeni di abusivismo edilizio, si rimanda a piani attuativi di riqualificazione, o Accordi di Programma, prevedendo la possibilità di inserimento di funzioni non solo agricole, in una logica integrata d'uso del territorio senza perdere le caratteristiche agricole di base.

In particolare nell' "Ambito di riqualificazione del territorio agricolo della Piana di Morano", individuato nell'elaborato "09 – Scenario di riferimento, il PSC si mira ad una riqualificazione attraverso azioni di miglioramento della qualità della struttura insediativa per:

- La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale.
- La compresenza di funzioni (residenziale, commerciale, turistico – ricettivo, piccolo artigianatocompatibile) che garantiscano la vitalità del contesto insediativo.
- L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
- L'eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico.
- L'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità.

Inoltre le attività produttive già esistenti o in fase di definizione in quest'ambito possono conservare la loro destinazione d'uso. Incentivando però, la delocalizzazione negli ATU del "Sistema produttivo", assegnando un bonus d'incremento del volume esistente legittimamente assentito, o usufruire di misure di defiscalizzazioni escomputi degli oneri di localizzazione.

L'ambito territoriale Naturale interessa:

- il Territorio Tutelato che comprende le parti del territorio sottoposte a vincolo di tutela, zone A, B, C. del Piano del Parco Nazionale del Pollino, i SIC, le ZPS, ecc..

La finalità primaria del PSC in quest'Ambito è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali del territorio.

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione saranno definiti da progetti esecutivi pubblici e/privati.

In fase di formazione del PSC, la normativa di tale Ambito sarà coordinata alle NTA del Piano del Parco Nazionale del Pollino.

- Territorio Tutelato con nuclei di aggregazione a prevalenza rurale.
- Territorio Tutelato a spiccata destinazione agricola,

corrispondono alle aree D2, D3 del piano del Parco, definite come "Aree di promozione economica e sociale".

In quest'ambito ricade il vasto territorio di Campotenese di cui si prevede il potenziamento, oltre, delle sue spiccate vocazioni agricole intensive, il potenziale turistico che esprime, in particolare il turismo rurale ed ambientale.

In conformità con quanto previsto da Piano del Parco, esse sono destinate alla realizzazione di opere di trasformazione e allo svolgimento di attività compatibili con le finalità istitutive del Parco, nonché lo svolgimento di attività finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del Parco da parte dei visitatori.

Altre ed eventuali azioni di valorizzazione e di sviluppo turistico compatibile con la tutela del sistema-parco in queste aree, essendo affidate alla pianificazione comunale, potranno essere sviluppate in fase di formazione del PSC.

In tutti gli ambiti le azioni attuative potranno avvalersi delle procedure relative alla perequazione urbanistica.

In particolare le pratiche perequative si applicano al "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", al "Sistema Naturale", al "Sistema Insediativo".

In fase operativa/attuativa, potrà essere applicata anche ad altri interventi di sostegno all'attuazione del Piano.

Le manovre perequative, a seconda delle situazioni e delle esigenze del territorio, a discrezione dei soggetti attuatori, assumono diversa efficacia:

a) indiretta, per il "Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici", e, il "Sistema Naturale", prevedendo la cessione gratuita dei suoli di proprietà a fronte dei diritti edificatori da trasferire all'interno del "Territorio Urbanizzabile", attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.

b) Indiretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel "Nucleo Storico" e nel "Territorio Urbanizzato" attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), trasferibili all'interno dello stesso Territorio Urbanizzabile, attraverso specifici strumenti urbanistici operativi/attuativi.

c) diretta nel caso di trasferimento dei diritti edificatori maturati nel “Nucleo Storico” e nel “Territorio Urbanizzato” attraverso incrementi di capacità edificatoria (bonus volumetrici), sono trasferibili all'interno dello stesso Territorio Urbanizzato, tramite Accordi tra Privati, o liberamente commerciabili attraverso la Tesoreria Perequativa.

Ai Sistemi su elencati viene attribuito un Indice di utilizzazione Fondiaria (Iuf), caratteristico della natura dei terreni, per come segue:

- Sistema Insediativo: Iuf pari a 0,30 mq/mq;
- Sistema delle Attrezzature e dei servizi pubblici: Iuf pari a 0,30 mq/mq;
- Sistema Naturale: 0,10 mq/mq.

Importante è che l'Iuf è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica nella fase attuativa del PSC.

Fino a quel momento ogni terreno, anche se urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dal REU, restando ininfluenza il valore dell'Iuf.

Per dare attuazione all'accordo, pubblico/privato o tra privato/privato che scaturisce dall'uso delle procedure perequative, lo strumento prescelto è quello della “convenzione tipo” unitamente all'uso dei comparti perequativi.

Nella convenzione saranno disciplinate le condizioni di partecipazione dei soggetti interessati dalle manovre perequative. Saranno predisposte delle convenzioni tipo da allegare al piano.

Una nota sul POT definito all'articolo 36. del REU

Successivamente all'approvazione del PSC l'Amministrazione comunale avrà la facoltà di dotarsi di apposito Piano Operativo Temporale (POT).

Il POT, è lo strumento di programmazione attraverso il quale attuare le trasformazioni del territorio per interessi pubblici. Interessi individuati tali dal

Consiglio Comunale, da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero, nel corso del mandato dell'Amministrazione adottante.

Il POT dovrà essere in coerenza con quanto stabilito dal PSC, e dovrà essere coordinato con il Bilancio Pluriennale Comunale, e, ai sensi dell'art. 20 della L. 36/1999, ha il valore e gli effetti del Piano Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della L. 10/1977.

Il POT per gli Ambiti Territoriali Unitari da assoggettare a trasformazione definirà:

- la delimitazione degli ambiti di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi in conformità al PSC;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi mobiliari interessati;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti, da realizzare o riqualificare, nonché, l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.

Le previsioni del POT decadono se, entro i termini di validità, non siano stati richiesti:

- il rilascio di permesso di costruire o il deposito di denuncia di inizio attività, nei casi in cui il POT ha previsto attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;
- la sottoscrizione di specifica convenzione, nei casi in cui il POT ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento urbanistico attuativo.

Nel caso in cui il POT esaurisca le sue previsioni prima della sua naturale scadenza, è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere un nuovo POT.

Al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare i suddetti interventi, l'Amministrazione Comunale può attivare un avviso pubblico, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Gli avvisi potranno rispondere i proprietari degli immobili situati negli ambiti di intervento individuati dal PSC e gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi;

alla conclusione delle procedure l'Amministrazione Comunale stipulerà un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi ai fini delle procedure perequative.