

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato



Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI N.2 VARIANTI PARZIALI

Documento programmatico del Sindaco



Il Sindaco:

Luigino Ceccato

Il Segretario Comunale:

Paolo Orso

Ufficio del PATI e del PI

Giuseppe Griggion (coordinatore)

DATA Settembre 2022

INDICE

1 - PREMESSA	pag. 3
1.1 - Inquadramento legislativo	pag. 3
1.2 - Piano di Assetto del Territorio	pag. 3
1.3 - Piano degli Interventi	pag. 4
1.4 - Documento Programmatico del Sindaco	pag. 5
2 – IL PIANO REGOLATORE COMUNALE	pag. 6
2.1 – Il Piano degli Interventi vigente	pag. 6
2.1.1– Dimensionamento del Piano degli Interventi	pag. 8
3 – CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E NORMATIVO	pag. 10
3.1 – Quadro normativo	pag. 10
3.2 – Nuovo P.T.R.C.	pag. 10
3.3 – Legge Regionale 06.06.2017, n. 14	pag. 11
3.4 – DGRV n. 668 del 15.05.2018	pag. 12
3.4.1- Consumo di suolo PI vigente	pag. 14
3.5 – Legge Regionale 04.04.2019, n. 14	pag. 14
3.6 – DGRV n. 263 del 02.03.2020	pag. 15
4 – VARIANTI PARZIALI AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2	pag. 17
4.1 –Adeguamento dell'articolo 7 della L.R. n. 4/2015	pag. 17
4.2 – Recepimento della L.R. n. 14/2017	pag. 18
4.3 – Edificabilità e sismicità nel territorio comunale	pag. 18
4.4 - Recepimento della L.R. n. 14/2019 e della DGRV 263/2020	pag. 19
4.5 - Varianti di assestamento	pag. 20

1 - PREMESSA

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

1.2 - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

1.2 – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che “delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed

indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

1.3 - PIANO DEGLI INTERVENTI

1.3 – PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all’articolo 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l’inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all’articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;

- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

1.4 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

1.4 – Documento Programmatico del Sindaco

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Fonte, ha concluso la fase relativa al PAT in copianificazione con la Provincia di Treviso a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 05.12.2008
- approvazione del PATI in conferenza dei servizi in data 06.05.2009
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009
- pubblicazione del PATI sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di Fonte si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 2 del 28.02.2012.

Il Comune di Fonte, in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, ha approvato 7 Varianti parziali al Piano degli Interventi.

Successivamente con delibera di C.C. n. 13 del 15.05.2019, è stato approvato il 2° Piano degli Interventi, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 18, comma 7 della legge regionale n. 11/2004, sulla decadenza dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PI, delle previsioni relative ad aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi privi di progettazione esecutiva, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

2.1 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

2.1 – Il Piano degli Interventi vigente

Il Piano degli Interventi vigente è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica:

- variante parziale n.1: inserimento dell'itinerario turistico "Sui sentieri degli Ezzelini" lungo il torrente Lastego e Muson adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2012;
- variante parziale n. 2: con modifiche puntuali di assestamento del PI, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 04.10.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20.12.2012;
- variante parziale n. 3: realizzazione della nuova rotatoria lungo la S.P. n. 248 e riorganizzazione parcheggi ed accessi al centro commerciale Famila, adottata in conferenza di servizi prot. 12105 del 14.12.2012 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.02.2013;

- variante parziale n. 4: modifiche puntuali e di assestamento del PI e recepimento della legge regionale 28.12.2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 09.04.2014 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23.10.2014;
- variante parziale n. 5: individuazione e disciplina di una attività produttiva in zona impropria, adottata in conferenza di servizi del 06.08.2015 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 29.10.2015;
- variante parziale n. 6: adeguamento normativo ed assestamento territoriale, anche con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette “varianti verdi”, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 13.01.2016 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 25.08.2016;
- variante parziale n. 7: con recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette “varianti verdi” e varianti di assestamento e recepimento necessità insediative locali, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30.05.2017 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 25.10.2017.
- Piano degli Interventi n. 2 con adeguamento di quanto previsto dall’articolo 18 comma 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 sulla decadenza dopo 5 anni di previsioni edificatorie, recepimento degli obblighi della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 relativi alle cosiddette “varianti verdi” e varianti di assestamento e recepimento necessità insediative locali, recepimento di alcuni aspetti della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18.12.2018 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 13.05.2019.
- Variante parziale n. 1 al secondo Piano degli Interventi, relativa alla modifica della Scheda normativa n. 11.

L’attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi del Comune di Fonte presenta un’organizzazione progettuale/normativa i cui contenuti a grandi linee sono descrivibili in:

spazio insediativo

- il superamento nelle zone consolidate dello “zoning” del D.M. 1444/1968, introducendo la suddivisione in “Tessuti” definendo obiettivi e disciplina degli interventi ammissibili rivolti, non solo alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quanto al suo recupero e miglioramento qualitativo-funzionale, privilegiando le operazioni di manutenzione della città edificata, anche con incentivazioni edificatorie nel caso di miglioramento/potenziamento della qualità edilizia e delle dotazioni urbanistiche ed ambientali;
- la disciplina degli ambiti di riconversione e trasformazione nei quali si concentra l’offerta insediativa e la realizzazione di nuovi spazi per servizi e di tutela ambientale e paesaggistica, con schede normative che definiscono con norme e schemi progettuali, gli obiettivi delle trasformazioni urbane, le regole per la loro attuazione, la perequazione urbanistica;

- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario, con specifica disciplina di centri storici e di immobili di valore storico-culturale;
- recepimento della normativa regionale sul settore commerciale;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- l'applicazione del principio della negoziazione e della trasparenza con sottoscrizione di accordi pubblico- privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004, per la condivisione con soggetti privati dell'attuazione delle previsioni del PRC;
- la definizione di una normativa quadro per gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e del credito edilizio;
- la dotazione di Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguati agli indirizzi ed obiettivi della legge urbanistica regionale;

risorse culturali

- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario;
- individuazione di ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale;

spazio agricolo

- la definizione di un “progetto” delle zone agricole, in considerazione dell'estrema articolazione e complessità delle situazioni territoriali;
- la tutela e preservazione dei suoli a vocazione agricola o silvio-pastorale;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e colturali del settore primario;
- identificazione e disciplina di ambiti agricoli in funzione delle vocazioni colturali e delle caratteristiche locali;
- la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo;

sostenibilità ambientale

- la definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- l'introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione degli eventuali interventi di mitigazione o compensazione ambientale;
- incentivi per la qualità degli interventi di trasformazione;

difesa dai rischi

- la definizione della disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- compatibilità geologica e sismica negli interventi edilizi;
- la definizione di norme per la tutela delle risorse non rinnovabili;
- la difesa della salute dei cittadini dall'inquinamento dell'aria, acustico e del radon;
- definizione di norme di prevenzione del rischio;

viabilità

- potenziamento della mobilità lenta.

2.1.1 -
Dimensionamento
del Piano degli
Interventi

2.1.1 - Dimensionamento del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

La dotazione di standard pubblici prevista dal PATI è sostanzialmente rispettata nel vigente PI (vedi tabella 1).

I dati nella tabella 2 si riferiscono all'utilizzo, con il Piano degli Interventi delle previsioni edificatorie aggiuntive rispetto a quelle del l previgente PRG, previste dal PATI.

Le previsioni recepiscono quanto utilizzato dal PI vigente delle possibilità edificatorie del PATI, in risposta a domande insediative e di servizi provenienti da cittadini ed imprese.

TABELLA 1 - DIMENSIONAMENTO STANDARD PATI - PI								
ATO		1 Residenziale. Fonte	2 Rurale collinare Fonte	3 Residenziale Onè	4 Produttivo Fonte	5 Rurale pianura Fonte	6 Produttivo sud Fonte	Totale
PATI	IS	24.279	0	17.668	0	0	0	41.947
	IC	20.237	0	39.504	0	0	0	59.861
	VS	31.881	0	129.734	5.880	0	5.128	172.623
	P	9.339	0	35.347	11.269	0	2.077	58.032
	Tot	85.856	0	222.253	17.149	0	7.205	332.463
PI	IS	16.027	0	17.668	0	0	0	33.695
	IC	22.952	2.933	54.624	0	0	0	80.509
	VS	34.261	0	117.866	6.401	0	5.128	165.656
	P	8.999	0	33.348	8.464	0	2.077	52.888
	Tot	82.239	2.933	222.506	16.865	0	7.205	332.748

TABELLA 2 – CONFRONTO PREVISIONI PI - PATI								
ATO	PI	PATI	PI	PATI	PI	PATI	PI	PATI
	volume residenziale	volume residenziale	superficie produttiva	superficie produttiva	superficie commerciale /direzionale	superficie commerciale /direzionale	volume turistico	volume turistico
1.Residenziale Fonte	2.900	30.000	-32.378		0	0	0	
2.Rurale collinare Fonte	5.790	3.000	0		0	0	1.000	10.000
4.Produttivo Onè	2.920	0	191		0	0	0	
5.Rurale pianura Fonte	1.800	2.000	0			0	0	
6.Produttivo sud Fonte	1.200	0	0	30.000	0	0	0	
TOTALE	42.230	65.000	-32.187	30.000	0	0	1.500	10.000

3 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E NORMATIVO

3.1 - QUADRO NORMATIVO

3.1 - QUADRO NORMATIVO

La pianificazione urbanistica è stata interessata negli ultimi anni da una evoluzione della normativa a livello nazionale, ma soprattutto regionale, che ha delineato nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette “varianti verdi” per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un “ripiegamento” della grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici.

Non vanno comunque dimenticate alcune contraddizioni nell'elaborazione delle leggi urbanistiche regionali quali ad esempio, quelle relative agli sportelli unici per le attività produttive e i Piani casa. In particolare questi ultimi si sono posti sempre più come piani regolatori concorrenti a quelli comunali, con esiti non sempre condivisibili.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l'urbanizzazione, che la normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie di piano degli strumenti urbanistici, nell'affrontare i temi del dismesso urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell'urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

3.2 – NUOVO PTRC

3.2 – NUOVO P.T.R.C.

Quanto detto va inserito in un contesto del quadro urbanistico definito dal nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) della Regione Veneto, adottato con DGR n. 372 del 17 febbraio 2009, successiva variante con contenuti paesaggistici DGR n. 427 del 10 aprile 2013, e approvato con DGR n. 62 del 30 giugno 2020; il nuovo PTRC è entrato in vigore il primo agosto 2020.

Rispetto al precedente PTRC si è passati da uno strumento essenzialmente “conservativo”, basato cioè su misure prevalentemente vincolistiche e di protezione del patrimonio naturalistico ed ambientale, a un Piano di regolazione dello sviluppo nell'ottica del recepimento dei concetti di sostenibilità e sussidiarietà innestati dall'Unione Europea.

Va però sottolineato che il lungo tempo trascorso dall'adozione alla sua definitiva approvazione, ha forse reso tale strumento meno capace di cogliere i profondi mutamenti innestati dalle crisi economica ed ambientale.

Dal punto di vista operativo l'articolo 81 delle Norme Tecniche del nuovo PTRC prevede che le Province, la Città metropolitana di Venezia e i Comuni entro 12 mesi dall'entrata in vigore del Piano, adeguino i propri strumenti territoriali ed urbanistica ai contenuti dello stesso, ai sensi dell'articolo 3 e del comma 5 dell'articolo 12, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'inutile decorso del termine comporta l'applicazione dei poteri sostitutivi ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'adeguamento degli strumenti urbanistici può avvenire anche con più varianti parziali, che devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei.

Il recepimento del PTRC va quindi attuato nel rispetto dei diversi livelli di pianificazione in primis il PTCP.

In tale contesto il recepimento del PTRC con nella strumentazione urbanistica comunale sarà relazionato a quanto verrà definito a livello urbanistico superiore e/o con eventuali indicazioni specifiche per gli strumenti urbanistici comunali che potranno venire dalla Regione, con una più specifica distinzione tra direttive e prescrizioni delle norme del PTRC.

In ogni caso le varianti alla pianificazione urbanistica comunale dovranno evitare previsioni che possano contrastare con i contenuti della pianificazione regionale.

3.3 - LEGGE REGIONALE 06.06.2017, N. 14

3.3 - LEGGE REGIONALE 06.06.2017, N. 14

Il Piano degli Interventi non potrà non affrontare i nuovi scenari indotti dalla recente legge regionale 14/2017 sul contenimento del suolo, nonché anche per quanto riguarda i temi della riqualificazione edilizia, della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale.

L'introduzione di nuove modalità di calcolo di consumo di suolo impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

In considerazione del fatto che nella nuova legislazione si rendono possibili nuovi consumi di suolo solo con la contemporanea rigenerazione di suolo "consumato", il Piano degli Interventi sarà chiamato a definire con la maggiore chiarezza possibile i limiti urbani definendo:

- aree consolidate, ovvero ambiti edificati con assetti urbani definiti;
- aree di riqualificazione, ovvero ambiti edificati con assetti urbani da riqualificare e rigenerare;
- aree di rarefazione, ovvero spazi aperti o scarsamente edificati da liberare da edificazioni;
- aree di densificazione, ambiti e tessuti nei quali trasferire le volumetrie liberate (vedi crediti edilizi).

L'obiettivo finale di questa operazione è quello di una sempre più netta divisione tra ambiti urbani e spazi aperti, dopo una stagione nella quale questi limiti erano indefiniti e sempre in mutazione.

La legge regionale 14/2017 ha comportato integrazioni e modifiche alla legge urbanistica regionale 11/2004 introducendo da subito delle novità nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali quali:

- la definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- la perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione di specifiche discipline normative per gli ambiti urbani degradati;
- il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

In questo contesto va segnalato come ampie parti delle aree centrali di Onè sono potenzialmente interessabili da interventi di rigenerazione previsti dalla L.R. 14/2017, in particolare per quanto concerne gli ambiti prospicienti l'incrocio in corrispondenza della piazza di Onè che necessitano di un miglioramento delle condizioni del traffico veicolare e dei relativi livelli di inquinamento atmosferico ed acustico.

3.4 DGRV N.668
DEL 15.05.2018

3.4 DGRV N. 668 DEL 15.05.2018

La Regione Veneto con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125 CR del 19 dicembre 2017" ha individuato per i comuni del territorio regionale il consumo massimo di suolo consentito fino al 2050.

Tale individuazione è stata effettuata sulla base di un quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali in atto, in termini di quantità e velocità di consumo di suolo rispetto al periodo considerato (andamento demografico, tensione abitativa, espansione insediativa, pratiche agricole, ecc.).

I Comuni dotati di PAT/PATI con specifica variante sono tenuti a individuare e disciplinare negli elaborati di Piano la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti secondo le modalità indicate nella DGRV 668/2018.

Tale perimetrazione consente di definire gli ambiti all'interno dei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non comportano consumo di suolo.

Esternamente a tale perimetrazione, ad esclusione dei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 14/2017, le trasformazioni urbanistiche danno luogo a consumo di suolo.

Il contenimento di consumo di suolo non va comunque visto come semplice azione di "razionalizzazione" degli ambiti già edificati o edificabili, quanto anche il consolidamento di politiche di tutela paesaggistica, difesa e implementazione delle reti ecologiche e delle aree agricole e forestali, promozione della biodiversità coltivata.

La seguente tabella dell'Allegato C della DGRV n. 668 del 15.05.2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Fonte.

Il Comune di Fonte è inserito nell'ASO 5 – Altipiani vicentini e Monte Grappa.

Comune di Fonte
Varianti parziali Piano degli Interventi N. 2 - Documento programmatico del Sindaco
Anno 2022

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; ai=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
20	29021	Ficarolo	Rovigo	21,14	12,68	80,00%	10,15	0,00%	0,00%	0,00%	10,15	
12	27014	Fiesso d'Artico	Venezia	0,00	0,00	95,00%	0,00	0,50%	0,00%	-0,50%	0,00	②
20	29022	Fiesso Umbertiano	Rovigo	27,51	16,51	80,00%	13,21	0,00%	0,00%	0,00%	13,21	
8	26027	Follina	Treviso	8,37	5,02	80,00%	4,02	-0,50%	0,00%	0,00%	4,00	
11	26028	Fontanelle	Treviso	48,35	29,01	95,00%	27,56	0,00%	0,00%	-1,00%	27,29	
12	28038	Fontaniva	Padova	19,05	11,43	95,00%	10,86	0,00%	0,00%	-1,50%	10,70	
5	26029	Fonte	Treviso	7,55	4,53	95,00%	4,30	-0,50%	0,00%	-1,50%	4,22	
2	25022	Fonzaso	Belluno	26,53	15,92	100,00%	15,92	-0,50%	0,00%	0,00%	15,84	②
17	27015	Fossalza di Piave	Venezia	11,54	6,92	100,00%	6,92	0,00%	0,00%	-1,50%	6,82	
17	27016	Fossalza di Portogruaro	Venezia	110,82	66,49	100,00%	66,49	0,00%	0,00%	-1,50%	27,45	①
12	27017	Fossò	Venezia	2,10	1,26	95,00%	1,20	0,50%	0,00%	0,00%	2,00	③
4	24041	Foza	Vicenza	23,93	14,36	95,39%	13,70	0,00%	0,00%	0,00%	6,49	①
20	29023	Frassinelle Polesine	Rovigo	10,35	6,21	80,00%	4,97	0,50%	0,00%	0,00%	4,99	
8	26030	Fregona	Treviso	37,65	22,59	80,00%	18,07	-0,50%	0,00%	-0,50%	17,89	
6	23035	Fumane	Verona	15,65	9,39	90,81%	8,53	0,00%	0,00%	-1,50%	8,40	
11	26031	Gaiarine	Treviso	19,76	11,86	95,00%	11,27	-0,50%	0,00%	-1,50%	11,04	
20	29025	Gaiba	Rovigo	11,51	6,91	80,00%	5,52	0,00%	0,00%	0,00%	5,52	
10	28039	Galliera Veneta	Padova	9,54	5,72	95,00%	5,44	0,00%	0,00%	-1,00%	5,38	
4	24042	Gallio	Vicenza	14,36	8,61	95,39%	8,22	0,00%	0,00%	0,00%	8,22	
13	28040	Galzignano Terme	Padova	16,06	9,63	93,24%	8,98	0,50%	0,00%	-0,50%	8,98	
9	24043	Gambellara	Vicenza	34,64	20,78	85,31%	17,73	0,00%	0,00%	-0,50%	17,64	
9	24044	Gambugliano	Vicenza	7,05	4,23	85,31%	3,61	0,00%	0,00%	-1,50%	3,55	
16	23036	Garda	Verona	231,66	139,00	75,35%	104,73	0,00%	0,00%	0,00%	20,88	①
12	28041	Gazzo	Padova	23,20	13,92	95,00%	13,23	0,00%	0,00%	-0,50%	13,16	
20	29027	Giacciano con Baruchella	Rovigo	14,07	8,44	80,00%	6,76	0,50%	0,00%	0,00%	6,79	
8	26032	Giavera del Montello	Treviso	1,03	0,62	80,00%	0,50	0,00%	0,00%	-1,50%	1,03	③
11	26033	Godega di Sant'Urbano	Treviso	28,80	17,28	95,00%	16,42	-0,50%	0,00%	-1,50%	16,09	

Il consumo di suolo comunale deriva da l'applicazione di:

- correttivi degli indicatori per Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) con una riduzione del residuo ridotto del 40% moltiplicato per il peso di ciascun ASO (rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista per ogni ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale);
- correttivi degli indicatori per i Comuni:
 - correttivo classe sismica: (bassa - 0,50%)
 - correttivo tensione abitativa: nessun incremento
 - correttivo varianti verdi: - 1,50%.

Per il Comune di Fonte la quantità massima di consumo di suolo fissata dalla DGRV 668/2018 è di 4,22 ettari.

Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 sono sempre possibili in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lett. a):

- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 (LR 14/2017), con le modalità e secondo le

- procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55;
 - e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
 - f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
 - g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14;
 - h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei piani d'area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Va ricordato come la normativa regionale prevede che il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Ciò significa che la quantità di suolo consumabile attribuito ad ogni singolo Comune, potrà essere oggetto di modifiche sulla base di interventi di rinaturalizzazione.

3.4.1 - Consumo di suolo PI vigente

3.4.1 - Consumo di suolo PI vigente

La DGRV n. 668/2018 dispone "che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT/PATI, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti".

La DGRV n. 668/2018 ha fissato per il Comune di Fonte una quantità massima di consumo di suolo di 4,22 ettari. La Superficie Agricola Trasformabile del PATI vigente è stata definita pari a 12,91 ettari.

In adeguamento a quanto contenuto nella DGRV 668/2018 si è calcolato il residuo effettivo di SAU trasformabile del Piano degli Interventi vigente:

Consumo di suolo massimo Comune di Fonte	4,22 ettari
SAU trasformabile PATI di Fonte	12,91 ettari
SAU trasformata Piano degli Interventi	0,84 ettari
SAU trasformabile residua PI	3,38 ettari

In considerazione che la DGRV 668/2018 impone di considerare il valore più restrittivo tra il consumo massimo di suolo ammesso per il Comune Fonte (4,22 ettari) e quello residuo del Piano degli Interventi (0,84 ettari) il consumo di suolo effettivo ancora ammesso nel PI è di 3,38 ettari.

3.5 - LEGGE REGIONALE 04.04.2019, N. 14

3.5 - LEGGE REGIONALE 04.04.2019, N. 14

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del "credito edilizio".

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

Successivamente con la L.R. 14/2017 sul contenimento di consumo di suolo, la Regione Veneto all'articolo 5 "Riqualficazione edilizia ed ambientale", è intervenuta sulla disciplina dei crediti edilizi con specifiche indicazioni, confermando la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado precisando che:

- a) la demolizione deve essere integrale;
- b) debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- c) il ripristino sia assoggettato a un vincolo di non edificazione almeno decennale da trascrivere nella conservatoria dei registri immobiliari;
- d) la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie

La legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 denominata "Veneto 2050" all'articolo 4 istituisce una specifica categoria di crediti edilizi definita Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) anche al fine di chiarire alcune sovrapposizioni che possono emergere tra l'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'articolo 5 della L.R. 14/2017.

Si definiscono "crediti edilizi da rinaturalizzazione" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui, ovvero dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017.

La legge regionale prevede che i CER vadano iscritti in una specifica sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto da considerarsi quale sottocategoria dei crediti edilizi.

Di rilievo è quanto definito dalla L.R. 14/2019 laddove prevede che i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge che disciplinano l'ampliamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

3.6 - DGRV 263
DEL 02.03.2020

3.6 - DGRV N. 263 DEL 02.03.2020

La Regione Veneto con DGR n. 263 del 2 marzo 2020 ha emanato "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" e Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004

La suddetta DGR contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei Crediti Edilizi (CE) nella regione Veneto, dettando regole e misure per la loro determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

In particolare la DGR prevede:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 14/2019.

4 - VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

Alla luce di quanto contenuto nei precedenti paragrafi il vigente Piano degli Interventi dovrà recepire i nuovi indirizzi della pianificazione urbanistica soprattutto regionale, continuando a confrontarsi con le esigenze di sviluppo del territorio ed alle istanze provenienti da cittadini ed imprese.

In questo contesto il vigente Piano degli Interventi dovrà verificare l'attuabilità e compatibilità delle richieste provenienti dal territorio con quanto definito:

- all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4;
- alla Legge Regionale 06.06.2017, n.14 con particolare riferimento al consumo di suolo;
- alla Legge Regionale 04.04.2019, n. 14 e alla DGRV 263/2020;
- alla verifica delle previsioni edificatorie in rapporto alle caratteristiche sismiche del territorio comunale;
- a risposte alle esigenze del territorio e della comunità sociale.

Ciò comporta una necessaria ricognizione sull'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, anche per identificare possibili problematiche che possono averne impedita la realizzazione.

Questa fase può risultare quindi utile, sia per fornire una verifica di quanto realizzato dal PI, sia per ridefinirne alcuni obiettivi ed azioni per la sua completa attuazione.

Di seguito si evidenziano le linee programmatiche che si intendono perseguire con il nuovo Piano degli Interventi in riferimento ai principali contenuti dello stesso.

4.1 ADEGUAMENTO ALL'ARTICOLO 7 DELLA L.R. N. 4/2015

4.1 – ADEGUAMENTO ALL'ARTICOLO 7 DELLA L.R. N. 4/2015

Il Comune di Fonte intende operare l'adeguamento del Piano degli Interventi alla Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Si tratta della disposizione di legge che obbliga i Comuni a pubblicare un avviso per rendere noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In recepimento a quanto contenuto nel suddetto articolo, il Comune di Fonte ha provveduto a pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale si invitavano gli aventi titolo interessati, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, analizzerà le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informativi della pianificazione urbanistica comunale.

4.2 -
RECEPIMENTO
DELLA L.R. N.
14/2017**4.2 – RECEPIMENTO DELLA L.R. N. 14/2017**

Con il secondo Piano degli Interventi sono stati recepiti alcuni contenuti della legge regionale 14/2017, che hanno riguardato:

- definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione per gli ambiti urbani degradati di specifiche schede normative.

In realtà il recepimento della legge regionale 14/2017 ha conseguenze più ampie nella pianificazione comunale, in conseguenza dell'introduzione del principio del risparmio di consumo di suolo.

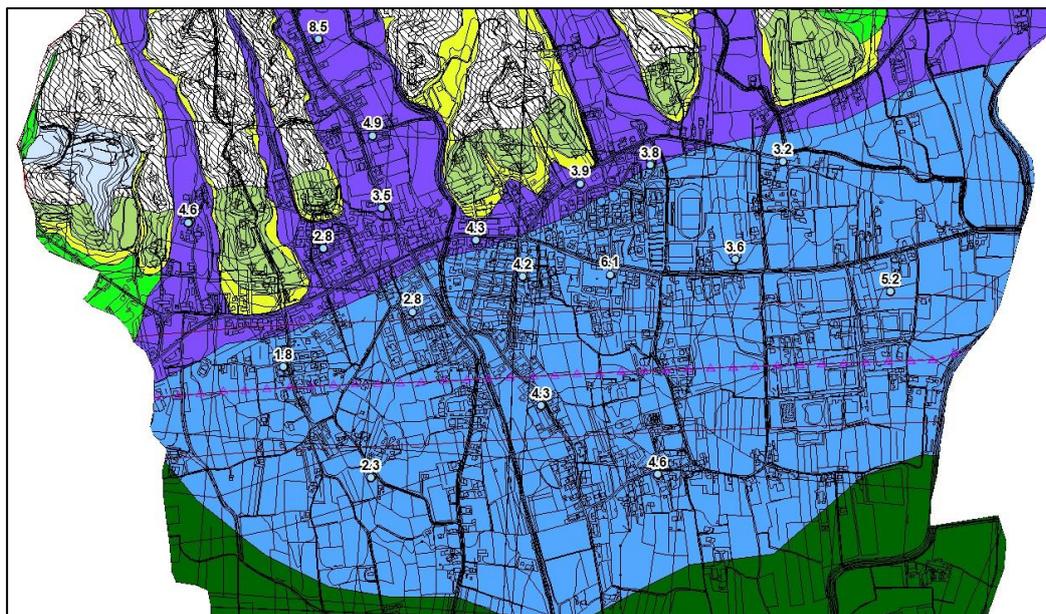
In tale contesto visto l'adeguamento del PATI alla DGRV 668/2018 sul contenimento del consumo di suolo le varianti al Piano degli Interventi vigente, provvederanno a introdurre e aggiornare il Registro fondiario del consumo di suolo e la relativa cartografia allegata.

In considerazione delle contenute possibilità di consumo di suolo attribuite al Comune di Fonte, andrà attuata una attenta verifica delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, al fine di ridurre quelle il cui consumo di suolo risulta sproporzionato rispetto alle possibilità edificatorie ammissibili, nonché ad una maggiore tutela ambientale del territorio.

In linea generale andranno comunque definiti dei termini temporali, oltre i quali potrebbero essere stralciate previsioni edificatorie inattuata a favore di richieste immediatamente operative.

4.3 -
EDIFICABILITA' E
SISMICITA' NEL
TERRITORIO
COMUNALE**4.3 – EDIFICABILITA' E SISMICITA' NEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale è inserito in classe sismica 2, rispetto alla quale devono rapportarsi gli interventi edilizi ed urbanistici.



Le Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi disciplinano in tal senso gli interventi di trasformazione territoriale.

Il Comune di Fonte è interessato da una faglia simica ipotizzata a sud della S.P. 248, ma sulla cui effettiva posizione non sono stati ancora condotti appropriati studi.

In attesa di questi ultimi è operativo un vincolo preventivo di ml 200 a cavallo della faglia; le varianti urbanistiche che interessano questa fascia di rispetto e che prevedono nuove possibilità edificatorie rispetto allo stato attuale, non sono ammesse finchè non verrà definita la reale posizione della faglia ed elaborata una conseguente normativa sismica di disciplina degli interventi edificatori.

Nel caso di Fonte la faglia sismica viene ad interessare in maniera consistente l'abitato di Onè con le intuibili ricadute su nuove richieste edificatorie, che dovranno essere relazionale agli esiti delle indagini sismiche che il Comune di Fonte, unitamente ad altri comuni interessati dalla medesima faglia, ha comunque già avviato.

4.4 -
RECEPIMENTO
DELLA L.R. 14/
2019 E DELLA
DGRV 263/20202

4.4 – Recepimento della L.R. 14/2019 e della DGRV 263/2020

Il Piano degli Interventi dovrà dare attuazione a quanto previsto all'articolo 4 della L.R. 14/2019 e alla DGRV 263/2020.

La normativa dispone che i Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050", debbono pubblicare annualmente, un avviso pubblico rivolto alla cittadinanza, per la raccolta di richieste di classificazione di manufatti incongrui da demolire, per il riconoscimento di crediti edilizia da rinaturalizzazione.

Il vigente Piano degli Interventi andrà dotato di uno specifico elaborato, il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), al quale andrà fatto riferimento per operazioni riguardanti individuazione e determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

Tale registro affiancherà quello già presente nel vigente PI e relativo ai Crediti Edilizi (CE) individuati in relazione a quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 11/2004.

Il RECRED per i CER in linea di massima si articolerà in:

- 1) individuazione degli ambiti ed elementi interessabili da credito edilizio;
- 2) iscrizione nel RECRED;
- 3) iter amministrativo per il rilascio del certificato di credito edilizio;
- 4) procedure relative all'eventuale trasferimento del credito edilizio ad altri soggetti o ad eredi;
- 5) realizzazione ed efficacia del credito edilizio;
- 6) vincolo di non edificazione;
- 7) modalità di determinazione del CER per immobili (Categoria 1), per elementi non misurabili in termini di volume o superficie (Categoria 2) e ambiti di atterraggio;
- 8) ambiti di utilizzo del CER;
- 9) accesso al RECRED;

- 10) allegati: elenco di iscrizione al RECRED, tabelle di calcolo del CER (Categorie 1 e 2), coefficienti ambiti di atterraggio e calcolo finale del CER, modello iscrizione registro CER.

4.5 VARIANTI DI ASSESTAMENTO

4.5 – Varianti di assestamento

Con le Varianti al Piano degli Interventi n. 2 verranno anche affrontate alcune esigenze e problematiche emerse in relazione alle aree residenziali e produttive.

In questo senso andranno anche valutate le richieste giunte all'Amministrazione Comunale da parte della cittadinanza, riguardanti ambiti di trasformazione, oppure di previsioni edificatorie puntuali, con conseguente adeguamento del dimensionamento di Piano di possibilità edificatorie.

All'Amministrazione Comunale sono pervenute richieste di trasformazione urbanistica che richiedono approfondimenti e valutazioni in merito alla sostenibilità delle proposte presentate.

Tali richieste richiederanno una preventiva valutazione rispetto a quanto contenuto nel precedente paragrafo, ovvero la loro ubicazione rispetto alla fascia di tutela dovuta alla faglia sismica.

Anche alla luce delle suddette modifiche si prevede la modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, operando degli aggiustamenti normativi, funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica.

L'iter di formazione del Piano degli Interventi sarà quello usuale previsto per all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

Data la complessità delle questioni evidenziate nel presente documento programmatico, esse potranno essere affrontate anche attraverso più Piani degli Interventi.

Fonte, 22/09/2022

II SINDACO