

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato



Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI

(4^a variante parziale)

Documento Preliminare del Sindaco



Il Sindaco:
Massimo Tondi

DATA Novembre 2013

INDICE

1	PREMESSA	pag. 3
1.1	– Inquadramento legislativo	pag. 3
1.2	– Il Piano di Assetto del Territorio	pag. 3
1.3	- Il Piano degli Interventi	pag. 4
1.4	– Il Documento programmatico del Sindaco	pag. 4
1.5	– Formazione del Piano Regolatore Comunale	pag. 5
2	LE SCELTE STRUTTURALI DEL PATI	pag. 6
2.1	– Le previsioni insediative e dei servizi	pag. 6
2.2	- La Superficie Agricola Utilizzata trasformabile	pag. 7
2.3	- Le politiche di piano	pag. 7
3	IL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 9
3.1	– L’attuale strumentazione urbanistica operativa	pag. 10
4	I TEMI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 12
4.1	– Modifiche puntuali alla zonizzazione di piano	pag. 12
4.2	– Adeguamento alla normativa regionale per il sistema commerciale	pag. 12
4.3	– Integrazioni alle Norme Tecniche Operative	pag. 13

1 - PREMESSA

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 nuova normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti finora 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 – Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) 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 – Il Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI), è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT/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:

- 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);
- 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;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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.

1.4 – Il 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 predisporre 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 interessi in genere.

1.5 – Formazione del Piano Regolatore Comunale

Il Comune di Fonte unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha concluso la fase relativa al PATI 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 adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28.09.2011 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28.02.2012.

Successivamente il Comune di Fonte ha approvato le seguenti varianti al Piano degli Interventi:

- 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: 6 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.

L'Amministrazione Comunale intende prevedere ulteriori interventi di carattere urbanistico finalizzati all'adeguamento normativo ed all'assestamento territoriale, attraverso una ulteriore variante al Piano degli Interventi.

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.

2 - LE SCELTE STRUTTURALI DEL PATI

Prima di affrontare i contenuti programmatici della variante al Piano degli Interventi, si riassumono le principali scelte strutturali del PATI, al fine di disporre del quadro generale all'interno del quale il Piano viene ad operare.

2.1 – Le previsioni insediative e dei servizi

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 all'articolo 13 prescrive che il PAT/PATI determini “per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili”.

Il PATI del Comune di Fonte ha provveduto ad individuare i seguenti ATO e le relative previsioni insediative aggiuntive a quelle ancora disponibili nel vigente Piano Regolatore Generale per il prossimo decennio:

ATO	Carico Insediativo Aggiuntivo di PATI					
	Nuovi abitanti (n)	Residenza (mc)	Commerciale direzionale (mq)	Produttivo (mq)	Turistico (mq)	Standard (mq)
1a – Residenziale Fonte Alto	150	30.000	/	/	/	2.325
2a – Rurale collinare di Fonte	15	3.000	/	/	10.000	/
3a – Residenziale di Onè	150	30.000	/	/	/	3.500
4a - Produttivo di Onè	/	/	/	/	/	/
5a – Rurale di pianura di Fonte	10	2.000	/	/	/	/
6a - Produttivo sud di Onè	/	/	/	30.000	/	3.000
TOTALE	325	65.000	/	30.000	10.000	8.825

A seguito dei Piani degli Interventi approvati sono state attuate parzialmente le previsioni di PATI come riportate nella seguente tabella.

ATO	Attuazione del PATI PI vigente					
	Nuovi abitanti (n)	Residenza (mc)	Commerciale direzionale (mq)	Produttivo (mq)	Turistico (mq)	Standard (mq)
1a – Residenziale Fonte Alto	13	2.600	/	/	/	- 340
2a – Rurale collinare di Fonte	23	4.590	/	/	1.000	/
3a – Residenziale di Onè	148	29.563	/	/	/	- 8.414
4a - Produttivo di Onè	-5	-1.034	/	/	/	/
5a – Rurale di pianura di Fonte	12	2.400	/	/	/	/
6a - Produttivo sud di Onè	6	1.200	/	/	/	/
TOTALE	197	39.319	/	/	1.000	- 8.754

Il Piano degli Interventi vigente viene a operare all'interno del dimensionamento decennale fissato dal PATI. L'attuazione delle previsioni di quest'ultimo ha interessato quasi esclusivamente il settore residenziale, con interventi che hanno coinvolto soprattutto l'abitato di Onè. Sono stati interessati anche gli ATO rurali con trasferimento di cubatura dagli ATO residenziali.

2.2 – La Superficie Agricola Utilizzata trasformabile

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 all'articolo 13 prescrive che il PAT determini “il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lett. c)”.

Il PATI ha determinato per il Comune di Fonte una superficie massima trasformabile della zona agricola in zona con destinazioni diverse in mq 129.089; di questa superficie mq 10.000 sono stati ceduti al Comune di S. Zenone degli Ezzelini nell'ambito della realizzazione della zona produttiva intercomunale nei pressi del casello sulla nuova pedemontana veneta a Ca' Rainati.

Successivamente all'adozione del PATI la Regione Veneto con DGR n. 3650/2008 ha provveduto a modificare in parte l'atto di indirizzo relativo alla SAU ampliando la casistica di non computabilità di trasformazione della SAU.

A seguito delle trasformazioni territoriali individuate dal Piano degli Interventi vigente, è stata oggetto di trasformazione un superficie SAU pari a mq 43.029, inferiore a quella ammessa dal PATI.

2.3 – Le politiche di Piano

Il PATI ha individuato una serie di obiettivi strategici congrui con le criticità relative alle analisi svolte, nell'ottica di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio riassumibili in:

1. Tutela, salvaguardia e valorizzazione delle aree rurali di interesse paesaggistico ed ambientale e delle aree aperte integre attraverso:
 - individuazione delle aree di invariante di natura paesaggistica, ambientale e produttiva e definizione degli interventi ammissibili
 - definizione e disciplina della Rete ecologica comunale (core area, corridoi ecologici, buffer zone, varchi) da sviluppare anche con specifico Piano del Verde
 - incremento delle aree a parco e riserva comunali
 - individuazione dei paesaggi agrari, storici, naturalistici, identitari da tutelare e valorizzare
 - inedificabilità o contenimento degli insediamenti nelle aree di pregio.
2. Difesa del patrimonio di antica origine attraverso:
 - individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario
 - recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico (Colle S. Nicolò a Fonte).
3. Difesa dai rischi:
 - individuazione delle penalità edificatorie e delle aree a rischio sismico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
 - individuazione delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio.
4. Riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile.

5. Aumento del verde nelle zone urbane sia pubblico che privato al fine contrastare l'inquinamento dell'aria e per la definizione di un sistema continuo a rete di verde da affidare a specifico Piano del Verde.
6. Recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo attraverso:
 - consolidamento e riqualificazione dei nuclei rurali e delle aree di edificazione diffusa in zona agricola, con recupero laddove necessario di standard e viabilità
 - riutilizzo delle aree dismesse o di insediamenti da rilocalizzare per le necessità insediative
 - controllo dell'edificazione nella zona collinare.
7. Riqualificazione della parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili.
8. Rafforzamento dell'attuale sistema insediativo con contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali.
9. Riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi attraverso:
 - incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n.248 verso destinazioni direzionali, commerciali, residenziali di servizio
 - rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativi ed ambientale
 - potenziamento dell'area produttiva sud lungo via Castellana in prossimità del casello della nuova pedemontana, anche in coordinamento con il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, per il sostegno verso nuove attività in particolare ad elevato livello tecnologico ed innovative.
10. Miglioramento e consolidamento delle aree di frangia e periurbane, in rapporto alle necessità insediative locali, con interventi di mitigazione ed integrazione ambientale e di recupero di standard ed infrastrutture.
11. Potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta.
12. Sostegno alle attività turistiche e sociali.
13. Riduzione del traffico all'interno dell'area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana veneta e circonvallazione sud di Onè sulla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile).
14. Tutela degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali attraverso:
 - potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree a traffico limitato o pedonali
 - opere di mitigazione ambientale nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della nuova viabilità in particolare di quella maggiormente impattante.
15. Tutela e salvaguardia delle risorse idriche:
 - tutela delle aree di risorgiva
 - potenziamento e completamento della rete fognaria
 - monitoraggio degli scarichi da insediamenti civili, produttivi ed agricoli
 - monitoraggio dei consumi idrici ed incentivazione al risparmio della risorsa acqua.
 - elaborazione di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi (con l'ARPAV), per affrontare le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari.
16. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

3 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Fonte si è completamente adeguato alla legge regionale 11/2004, dapprima dotandosi di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e successivamente di Piano degli Interventi, recependo le “novità” di carattere urbanistico introdotte dalla normativa regionale in materia di sviluppo territoriale in un quadro di programmazione sostenibile.

In questo contesto il Piano degli Interventi viene a configurarsi quale strumento pianificatorio che assomma i contenuti del vecchio Piano Regolatore Generale con quelli del Programma Pluriennale di Attuazione, coniugando la disciplina urbanistica del territorio con la tempistica programmatoria degli interventi.

A tal proposito va ricordato che il Piano degli Interventi attua la sua cogenza in relazione all’arco temporale di validità fissato dalla normativa vigente in cinque anni; va quindi tenuto in debito conto che ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11, decorso tale periodo dall’entrata in vigore del Piano, “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 di cui all’articolo 34”.

Con la nuova impostazione data alla pianificazione urbanistica e territoriale, grande importanza viene ad assumere l’iniziativa privata attraverso le diverse forme di partecipazione alla formazione del Piano degli Interventi. La legge regionale 11/2004 ha introdotto forme di accordi pubblico-privato con le quali l’Amministrazione Comunale può recepire nel Piano progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati nei quali si riconoscono elementi utili alla attuazione delle previsioni urbanistiche comunali. Questi accordi possono prevedere cessioni di aree, realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, monetizzazioni a favore del Comune; essi devono rapportarsi e coordinarsi con la programmazione comunale ed in particolare con il piano triennale delle opere pubbliche, nonché con altri progetti dell’Amministrazione Comunale. Per la loro stessa natura e per l’interesse reciproco che vengono ad assumere, questi accordi rappresentano una fondamentale risorsa e una garanzia di attuazione temporale delle previsioni del Piano.

Il Comune di Fonte ha attraverso, specifico avviso pubblico, reso noto alla cittadinanza l’intenzione di redigere una variante al Piano degli Interventi, con l’invito a segnalare eventuali necessità edificatorie o disponibilità a concorrere all’attuazione di previsioni di Piano, che saranno vagliate in sede di redazione dello strumento urbanistico comunale.

In conclusione il Piano degli Interventi ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 deve:

- dettare le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale rapportandosi con:

- a) il bilancio pluriennale comunale;
- b) il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) ai piani comunali di settore;
- d) rispettare, programmandolo nel periodo di validità del PATI, il limite quantitativo massimo della Superficie Agricola Trasformabile ed i carichi insediativi aggiuntivi massimi individuati dal PAT per singoli ATO;

- dare attuazione al PATI, o tramite interventi diretti, oppure attraverso interventi urbanistici preventivi (PUA);

- sviluppare e precisare le scelte delineate dal PATI indicando in modo puntuale le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

3.1. L'attuale strumentazione urbanistica operativa

Il Piano degli Interventi vigente è la sommatoria di un processo di adeguamento graduale del precedente PRG con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

Il Comune di Fonte ha articolato la propria strumentazione operativa del PRC con un'organizzazione progettuale e normativa che prevede:

spazio insediativo:

- il superamento nelle zone di consolidato urbano 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;
- 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;

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 ad vocazione agricola o silvio-pastorale;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e culturali del settore primario;
- identificazione e disciplina di ambiti agricoli in funzione delle vocazioni culturali e delle caratteristiche locali;
- la tutela del paesaggio agricolo;

sostenibilità ambientale

- l'individuazione della rete ecologica estesa sull'intero territorio comunale con 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.

difesa dai rischi

- la definizione di specifica disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- la definizione di norme di tutela geologica e sismica;
- norme di tutela da inquinamento elettromagnetico, antenne radio, luminoso e radon.

4. I TEMI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi vigente ha assicurato una disciplina coerente con la precedente strumentazione urbanistica, focalizzando la propria attenzione allo sviluppo del territorio ed all'attuabilità degli interventi, con le seguenti priorità:

- a) coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e del Rapporto Ambientale;
- b) coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento);
- c) soddisfacimento delle esigenze primarie locali per rispondere alle necessità familiari con il contenimento di nuove previsioni edificatorie;
- d) sostegno delle attività produttive comunali;
- e) disciplina delle zone agricole in attuazione della nuova normativa regionale;
- f) fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa;
- g) attuare operazioni volte alla sensibilizzazione della comunità locale in direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico.

In questo quadro molte dei temi del precedente Documento programmatico del Sindaco rimangono validi e secondo principi di flessibilità, estendibili a ulteriori tematiche ritenute rilevanti.

Nel caso specifico il presente Documento programmatico del Sindaco può esser considerato una integrazione di quello precedente in quanto teso a rispondere a specifiche tematiche insediative e recepire le novità della legislazione urbanistica regionale.

4.1 – Modifiche puntuali alla zonizzazione di Piano

La variante al Piano degli Interventi intende affrontare alcune esigenze e problematiche emerse in particolare in relazione alle aree residenziali.

In tale contesto si prevede di individuare limitate nuove possibilità edificatorie relative ad alcuni lotti nelle aree di urbanizzazione consolidata o di edilizia diffusa, nel quadro del soddisfacimento di necessità abitative dei residenti o alcuni aggiustamenti e precisazioni nelle indicazioni di Piano per agevolare l'attuazione degli interventi previsti.

Alcune modifiche andranno a recepire il venire meno di necessità edificatorie, con stralcio totale o parziale di lotti residenziali e conseguente recupero nel dimensionamento di Piano di possibilità edificatorie e di SAU trasformabile.

4.2 – Adeguamento alla normativa regionale per il sistema commerciale

La variante prevede l'adeguamento del Piano degli Interventi alla L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento attuativo di sviluppo del sistema commerciale pubblicato nel BUR n. 53 del 25.06.2013. Il nuovo Regolamento prescrive l'adeguamento dei piani urbanistici comunali entro 180 giorni dalla sua entrata in vigore.

Si tratta di una normativa di notevole importanza in quanto introduce un cambio notevole nella pianificazione del sistema commerciale, ponendo in capo al Comune sia la pianificazione delle attività, sia la individuazione della dotazione di standard, da rapportare alle specificità delle attività e degli ambiti ove queste possono insediarsi.

Gli obiettivi di maggiore rilevanza della nuova normativa regionale possono essere riassunti in:

- promuovere la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale;
- salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale e il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
- rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici ed urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- tutelare il consumatore attraverso iniziative volte alla creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzando il servizio di prossimità.

4.3 – Integrazioni alle Norme Tecniche Operative

Si prevede la modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in relazione ai contenuti della variante.

Fonte,

IL SINDACO