

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

SESTA VARIANTE

Relazione programmatica



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
dott.ssa Antonella Bergamin

Il progettista:
Roberto Sartor - architetto

Il Responsabile Ufficio Urbanistico
Giuseppe Griggion

DATA Novembre 2015

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Contenuti della 6° variante al Piano degli Interventi	pag. 5
3. Descrizione della 6° variante al Piano degli Interventi	pag. 5
3.1 Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi	pag. 5
3.2 Adeguamento all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015	pag. 8
3.3 Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative	pag. 9
3.4 Modifiche ed integrazioni al Repertorio Schede Normative	pag. 10
3.5 Modifiche ed integrazioni alle Schede ambiti agricoli	pag. 10
4. Quadro economico	pag. 10
5. Dimensionamento di Piano	pag. 11
6. Compatibilità idraulica e sismica	pag. 12

1. PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Fonte (unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini) si è dotato di PATI a seguito dei seguenti principali atti formali:

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

Il Comune di Fonte si è anche 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: 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.

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.

Tra le varianti è prevista anche quella di adeguamento 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.

In tal senso il Comune di Fonte in adeguamento a quanto contenuto nel suddetto articolo, ha provveduto a pubblicare nell’albo pretorio in data 29.07.2015 un avviso con il quale si invitavano gli aventi titolo interessati, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché le stesse vengano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Per quanto concerne la fase di consultazione, partecipazione e concertazione prevista dalla L.R. 11/2004, la presente variante è da intendere perfezionamento del Piano degli Interventi vigente per il quale il Comune di Fonte ha in precedenza concluso tale fase a seguito dell’incontro con gli enti pubblici e le associazioni economiche e sociali.

2. CONTENUTI DELLA 6° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

I contenuti della 6° variante al Piano degli Interventi che dovranno trovare attuazione attraverso la presente variante riguardano:

a) modifiche puntuali alla zonizzazione delle aree residenziali e produttive

modifiche di possibilità edificatorie relative ad alcuni lotti nelle aree di urbanizzazione consolidata o di edilizia diffusa, nel quadro del recepimento 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 Ambiti di trasformazione e lotti inedificati; recepimento nel Piano degli Interventi del Piano di Riordino Forestale;

b) adeguamento alla legge regionale n. 4/2015

adeguamento della pianificazione urbanistica comunale all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015 relativamente alle cosiddette "varianti verdi" per la riclassificazione di aree edificabili, verificando la documentazione pervenuta al Comune di Fonte dai cittadini, in merito alle richieste di inedificabilità di aree in zona di urbanizzazione consolidata o di edilizia diffusa;

c) modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

assestamento e aggiustamento dell'apparato normativo alle modifiche apportate al Piano degli Interventi, o di aspetti che non incidono sui principi informativi del PI, quanto risultare funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale;

d) modifica ed integrazioni al Repertorio Schede Normative

adeguamento delle Schede normative ad alcune modifiche al Piano degli Interventi, in ambiti dove sono richieste specifiche indicazioni progettuali;

e) modifica ed integrazioni alle Schede ambiti agricoli

adeguamento delle Schede ambiti agricoli alle modifiche al Piano degli Interventi ed al Piano di Riordino Forestale.

3. DESCRIZIONE DELLA 6° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 – Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi

La 6° variante al Piano degli Interventi prevede alcune modifiche nelle aree residenziali e produttive principalmente finalizzate a:

- a) consentire una più agevole attuazione delle previsioni urbanistiche;
- b) rispondere ad esigenze abitative locali;
- c) recepire lo stato di fatto anche a seguito di interventi di trasformazione o infrastrutturali attuati nel territorio.

In dettaglio queste modifiche riguardano:

- var. 1: stralcio di un'area posta all'interno dell'ATN9 di via Gaidola ad Onè ed inserimento della stessa in TRQa/19/1 con destinazione a verde privato; la modifica trova giustificazione nel venir meno delle necessità edificatorie della proprietà; la modifica è inseribile nel più vasto contesto delle variazioni urbanistiche di cui alla successiva variante 15;
- var. 2: stralcio del perimetro di UMI/30 nella TRQa/18/2 in via Gaidola ad Onè comprendente due lotti liberi di tipo B (mc 1.200); le previsioni di PI relative alla cessione gratuita dell'area necessaria al potenziamento di viario di via Gaidola è garantita da specifica prescrizione nel tabulato di sottozona; la modifica non incide nel dimensionamento di PI;
- var. 3: ampliamento dell'area di un lotto libero di tipo "D" (mc 600) nella TER/10 in via Castellana, al fine di consentire una migliore realizzazione delle previsioni edificatorie nel lotto; la modifica non incide nel dimensionamento di PI;
- var. 4: modifica dell'ambito ATU 2/2 di via Asolana ad Onè, con inserimento di una modesta porzione di area in TSN/3 per una maggiore coerenza con lo stato di fatto. Si adegua, inoltre, la volumetria ammissibile nell'ATU, alla reale situazione edilizia esistente che configura una cubatura di mc 16.400, consentendo nel comparto 1 il recupero di una volumetria di mc 12.000 in luogo dei mc 6.600 attualmente indicati nella Scheda normativa 2; la nuova previsione non incide nel dimensionamento di Piano in quanto riguarda cubature e previsioni già contabilizzate nel dimensionamento del precedente PRG e recepite in toto nel PI;
- var. 5: stralcio di un lotto libero di tipo B (mc 1200) e del lotto contermini a verde privato ubicati all'interno della zona TRQa/32 in via Castellana ad Onè, con riclassificazione di entrambi in area agricola; la modifica comporta l'eliminazione della strada di progetto ricadente nei lotti;
- var. 6: stralcio di una sagoma limite di mq 100 prevista nella UMI 21 all'interno del TES/6, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà;
- var. 7: redazione della nuova Scheda 12 per la disciplina dell'ATU/1 in via Montegrappa ad Onè; data l'eterogeneità delle proprietà coinvolte si prevede il raggiungimento degli obiettivi di PATI attraverso interventi diretti, anche singoli, convenzionati con il Comune di Fonte e disciplinati dalla suddetta Scheda 12. In tal senso l'area di intervento è suddivisa in tre comparti di intervento che prevedono:

comparto 1

- fabbricato A (fronte strada) recupero del volume esistente al netto delle superfetazioni da demolire, ammettendo destinazioni per attività direzionali, commerciali e servizi;
- fabbricato B conferma dell'attività artigianale esistente; alla cessazione della stessa non saranno consentite nuove attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;

comparto 2

- fabbricato B sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche su diverso sedime, dei volumi esistenti ai fini residenziali;

comparto 3

- area di proprietà comunale sono ammessi destinazioni per standard a verde ed interventi di potenziamento e riqualificazione del verde con finalità di valorizzazione ambientale ed ecologica, anche attuabili da privati attraverso convenzione con il Comune di Fonte.

Si prevedono, inoltre, interventi di mitigazione ambientale verso l'area agricola a nord ed il potenziamento/adeguamento della viabilità esistente. Gli interventi sul fabbricato A dovranno attuare una ricomposizione formale delle strutture edilizie, ponendo particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche, alla scelta dei materiali e delle colorazioni, al fine di armonizzare gli interventi con il contesto ambientale circostante.

- var. 8: stralcio di un lotto libero di tipo D (mc 600) all'interno della zona TER/5 di Onè, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà;
- var. 9: stralcio dell'area ATN/11 in via Gaidola ad Onè in quanto sono venute meno le condizioni da parte della proprietà per l'edificazione; l'area viene riclassificata agricola di tipo ZEA/A; lo stralcio non compromette l'edificabilità della contigua ATN/12;
- var. 10: ridefinizione delle previsioni edificatorie nell'ambito TES/8/1 di via S. Margherita ad Onè prevedendo:
 - lo stralcio della sagoma limite a nord di mq 140;
 - ridefinizione delle due restanti sagome di concentrazione volumetrica, mantenendo le attuali possibilità edificatorie; tale sagoma va considerata quale sagoma di massimo inviluppo per la nuova edificazione;
 - perimetrazione di due UMI in corrispondenza delle suddette sagome limite;
- var. 11: stralcio di un lotto libero di tipo A (mc 800) nell'ambito TCR/13/2 in via S. Pio X ad Onè, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà;
- var. 12: piccolo ampliamento dell'area TER/6/2 in via Villapiana ad Onè, ricomprendendo volumi esistenti in ZEA/E, al fine di realizzare un intervento di riorganizzazione edilizia dell'area di proprietà; la modifica comporta l'ampliamento dell'UMI/31 e l'adeguamento del vincolo stradale secondo i parametri di zona;
- var. 13: riduzione dell'area di un lotto libero di tipo A (mc 800) in TCR/9/1 ad Onè, stralciando la parte ricadente nell'area di pertinenza dell'edificazione esistente;
- var. 14: stralcio di un'area attualmente in TES/8 in via S. Margherita ad Onè, e riclassificazione della stessa in agricola di tipo ZEA/A; la modifica trova giustificazione nel venir meno delle necessità edificatorie della proprietà;
- var. 15: stralcio di lotti posti all'interno della ATN/9 in via Gaidola ad Onè con riclassificazione di quelli fronte della suddetta viabilità parte in TRQa/19/1 e parte in TRQa/18/1. Nei lotti oggetto di riclassificazione si prevede a nord un'area a verde privato in continuità con quanto previsto nella variante 1; per la parte inclusa in TRQa/18/1 si individua un lotto libero di tipo A (mc 800). L'edificabilità prospiciente via Gaidola è ammessa previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie al potenziamento della suddetta viabilità. La ridefinizione della zona ATN/11 non compromette l'edificabilità della parte soggetta a PUA, anche a seguito dell'eliminazione della viabilità di progetto nell'ambito oggetto di stralcio. Viene

inoltre riclassificato a verde privato un mappale posto nella TRQa/19/1 posto sull'incrocio tra via Giolli e via Gaidola per il venir meno delle necessità abitative.

var. 16: riclassificazione di un'area attualmente TRQb/36/1 in via Lastego ad Onè, in ZEA/E per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà;

var. 17: modifica della viabilità di progetto in via Villapiana ad Onè con rettifica dell'innesto sulla suddetta strada e del rispetto stradale; la modifica è finalizzata al miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale;

var. 18: rettifica dell'area a standard di tipo VS/15 in via Fabia ad Onè, con stralcio di una piccola porzione (mq 174) ed inserimento della stessa nella contermina TCR/23; la modifica consente di adeguare il PI alla reale situazione dello stato di fatto, dato che la parte stralciata è parte dell'area di pertinenza dell'edificazione esistente; la modifica non configura un aumento di possibilità edificatorie;

var. 19: individuazione di un'attività di tipo turistico-ricettiva ad Onè disciplinata dalla nuova Scheda 11 – Attività turistica 3; la variante è compatibile con il PATI in quanto la nuova cubatura di mc 500 viene recuperata da quella trasferibile dall'ATO 2 per il quale si prevede un carico aggiuntivo ai fini turistici di mc 10.000. La Scheda normativa consente la possibilità sia di edificare nuovi volumi in ampliamento o sopraelevazione dell'esistente, sia il cambio della destinazione d'uso del fabbricato esistente; in entrambi i casi la volumetria massima per l'attività turistico-ricettiva è fissata in mc 500. L'ambito turistico-ricettivo non modifica le destinazioni di zona ricomprese nella perimetrazione, ma quelle del solo l'edificio interessato dal cambio d'uso ai fini turistico-ricettivi, consentendo la realizzazione dei relativi standard urbanistici;

var. 20: ridefinizione dell'area produttiva TPP/9 in via Larga ad Onè prevedendo:

- parziale riclassificazione del parcheggio P/72 in TPP/9;
- riclassificazione di aree TPP/9 in VS/19;
- riclassificazione di una porzione di VS/19 in TPP/9.

La rifinitura comporta un piccolo aumento della superficie produttiva (mq 191) e, di converso, la riduzione della superficie a standard (mq 284);

var. 21: modifica del perimetro di un lotto libero di tipo A (mc 600) nell'ambito TER/6/2 in via Villapiana ad Onè, al fine di consentire un migliore inserimento delle volumetrie residenziali;

var. 26: ridefinizione delle aree a bosco nel Comune di Fonte a seguito del Piano di Riordino Forestale reso esecutivo dalla Giunta Regionale con Decreto della Sezione Parchi Biodiversità Programmazione Silvopastorale e tutela del Consumatore n. 43 del 16.04.2015; tale variante non è stata perimetrata nella cartografia comparativa di Piano in quanto avrebbe diminuito la leggibilità complessiva dell'elaborato, visti il numero, l'estensione e la dispersione nel territorio degli ambiti di variante.

3.2 - Adeguamento all'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015

La Regione Veneto con la legge regionale 16.03.2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", ha introdotto modifiche nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali.

In particolare con l'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili – si è fatto obbligo ai Comuni, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, di pubblicare nell'albo pretorio un avviso con il quale invitare gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili. L'eventuale riclassificazione urbanistica è attuabile tramite l'iter della variante al Piano degli Interventi di cui all'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004.

Il Comune di Fonte in data 29.07.2015 ha provveduto a pubblicare il suddetto avviso unitamente alla modulistica di richiesta per gli interessati aventi diritto.

L'Amministrazione Comunale, unitamente all'ufficio tecnico comunale ed al progettista incaricato di redazione della variante al PI, ha valutato le istanze pervenute provvedendo, per quelle ritenute coerenti con le finalità di contenimento di consumo di suolo e del complessivo disegno urbanistico del territorio comunale, al loro inserimento nella presente 6° variante al Piano degli Interventi.

Le modifiche di seguito indicate sono quelle pervenute al Comune a seguito della pubblicazione di richiesta di "varianti verdi"; va comunque detto che precedentemente all'avviso pubblico, erano già pervenute al Comune richieste similari da parte della cittadinanza; queste ultime, qualora ritenute accoglibili sono state descritte nel precedente paragrafo 3.1.

In dettaglio le modifiche ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 4/2015 riguardano:

- var. 22: eliminazione di una sagoma limite di mq 100 e dell'UMI 26 nella TES/8/2 in via S. Margherita ad Onè, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà; viene inoltre classificata a verde privato l'area lungo il corso d'acqua demaniale;
- var. 23: stralcio delle possibilità edificatorie di alcuni mappali all'interno dell'ambito TCR/16 in via S. Margherita ad Onè, per il venir meno delle necessità edificatorie della proprietà; date le caratteristiche dell'area in oggetto, i suddetti mappali vengono riclassificati a verde privato;
- var. 24: riclassificazione in ZEA/D di un'area attualmente in TER/10 lungo via Castellana; contestualmente viene modificato il perimetro del lotto libero di tipo D (mc 600);
- var. 25: riclassificazione in ZEA/D di un'area attualmente in TER/13 lungo via Castellana.

3.3 – Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

La 6° variante al PI interessa le Norme Tecniche Operative operando:

- a) modifiche ed integrazioni in riferimento alle varianti in aree residenziali;
- b) assestamento dell'apparato normativo.

Le integrazioni hanno interessato l'articolo 26 – Credito edilizio – prevedendo la possibilità di attribuire il credito edilizio, anche al recupero di volumetrie in eccesso rispetto alle effettive necessità abitative locali, oppure in ragione di un migliore inserimento ambientale dell'edificabilità ammessa dal Piano, che configurino una

minore utilizzazione degli indici edificatori; il recupero di volumi eccedenti dovrà comunque avvenire sugli ambiti edificabili del PI. La modifica è finalizzata ad una migliore e razionale attuazione delle previsioni insediative del PI.

Altre integrazioni hanno interessato l'articolo 40 – Zone boscate – Vincolo paesaggistico – relativamente al Piano di riordino forestale di cui il Comune di Fonte è dotato e le ricadute dello stesso nella gestione del patrimonio boschivo.

E' stato oggetto di modifica il tabulato di sottozona relativo alla TER/10 in via Castellana riducendo la distanza degli edifici da via Castellana da ml 30,00 a ml 20,00 in adeguamento alla cartografia di PI.

E' stato inserito nell'ATO 3 il tabulato di sottozona relativo all'attività turistica 3 di Onè.

3.4 – Modifiche ed integrazioni al Repertorio Schede Normative

La 6° variante al PI interessa il Repertorio Schede Normative operando:

- modifica della Scheda 2 - ATU/2/2 – Onè - Via Asolana, con variazione del perimetro della stessa, dalla quale viene stralciato un lotto e inserito in area TSN/3 per una maggiore coerenza con lo stato di fatto; viene variata la possibilità di recupero edificatorio nel comparto 1 da mc 6.600 a mc 12.000, in adeguamento dello stato di fatto che configura una cubatura di mc 16.400;

- inserimento di nuova Scheda 11 – Attività turistica 3 – Onè, che disciplina l'inserimento di una attività turistico-ricettiva, con possibilità di recupero del volume esistente o ampliamento dello stesso, in ogni caso la nuova destinazione è ammessa per un massimo di mc 500;

- inserimento nuova Scheda 12 – ATU/1 - – Onè Via Montegrappa, che disciplina gli interventi di recupero di fabbricati, attualmente a destinazione artigianale, previa convenzione con il Comune di Fonte; si prevede il recupero degli edifici esistenti con destinazioni commerciale, direzionale e servizi (comparto 1) e residenza (comparto 2); nel comparto 1 si consente, su una unità immobiliare, il proseguo dell'attività produttiva esistente. Gli interventi dovranno comportare un miglioramento formale dei fabbricati, miglioramento dell'accessibilità viaria e dell'integrazione ambientale.

3.5 – Modifiche ed integrazioni alle Schede ambiti agricoli

La 6° variante al PI ha modificato le Schede ambiti agricoli recependo le modifiche apportate alla zonizzazione di PI. Sono state altresì oggetto di integrazione le schede comprendenti aree boschive, per le quali è stato riportato il riferimento alle prescrizioni contenute nelle Schede descrittive unità conoscitive, elaborate in sede di Piano di riordino forestale, che definiscono gli interventi cui devono attenersi proprietari, gestori, tecnici ed Amministrazioni in tali aree.

4. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati oppure derivati da meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli enti competenti in materia.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

5. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Nella Tavola 5 è evidenziata la verifica al dimensionamento di Piano con il confronto, a livello di singolo ATO tra PI e PATI.

Nella tabella seguente sono riportati, per singolo ATO, i principali parametri urbanistici relativi al dimensionamento della sesta variante al Piano degli Interventi.

TABELLA RIASSUNTIVA VARIANTE 6 PI				
Variante (n.)	ATO (n.)	Volume residenziale (mc)	Superficie produttiva (mq)	Standard (mq)
/	1	/	/	/
6	2	- 650	/	/
1-5-9-10-11-15-18-19-22-23-24	3	- 12.380	+ 500*	- 582
20	4	/	+ 191	- 284
8	5	- 600	/	/
/	6	/	/	/
Totale varianti		- 13.630	+ 191	- 866

* volume turistico

La variante prevede uno stralcio di volumetria residenziale parti a mc 13.120, dei quali mc 3.100 riguardano il dimensionamento aggiuntivo di PATI, ed i restanti mc 10.530 interessano previsioni edificatorie del precedente PRG.

I nuovi abitanti teorici a seguito della variante diminuiscono di 91 unità passando da 6.169 a 6.078 abitanti.

La 6° variante al PI configura una modesta riduzione degli standard, rispetto al vigente strumento urbanistico generale, di mq 866; in tale conteggio non è stata considerata la superficie a standard derivante dall'area IC relativa alla cassa di espansione. Gli standard complessivi vengono quindi ad ammontare a mq 332.748.

Essi soddisfano quanto fissato dalla L.R. 11/2004; in effetti a fronte di una popolazione prevista con la 6° variante al PI di 6.078 abitanti, si ha una dotazione di aree ed attrezzature per servizi per abitante di 54,7 mq, ben superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/ab) e di PATI (36 mq /ab). Si ricorda che nella verifica della

dotazione procapite per abitante non è stata considerata, la superficie IC/15 della cassa di espansione.

A seguito delle modifiche di variante, la superficie agricola utilizzata (SAU) non subisce modifiche, in quanto la totalità delle modifiche hanno interessato aree urbane consolidate e, quindi, già trasformate. Con la 6° variante si prevede una superficie trasformabile di mq 36.377 inferiore a quella ammissibile di PATI.

6. COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA

Con il primo Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PATI ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006.

In realtà con il primo PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

In considerazione che la 6° Variante al PI prevede una diminuzione delle possibilità edificatorie e che le modestissime nuove previsioni non interessano aree di rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle suddette norme idrauliche vigenti.

Per quanto concerne la normativa sismica, vista la consistente diminuzione delle possibilità edificatorie e che in sede di permesso di costruire gli interventi edilizi sono comunque soggetti alla presentazione della specifica documentazione tecnica antisismica indicata nelle NTO, si è prodotta l'asseverazione sismica.