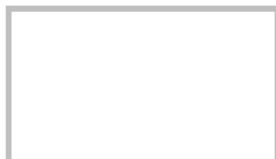


COMUNE DI FONTE  
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato



Scala



## 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

### Documento programmatico del Sindaco



Il Sindaco:

Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:

Sanò Antonino

Ufficio del PATI e del PI

Giuseppe Griggion (coordinatore)

DATA Maggio 2018

## 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. 5
2 – Il Piano Regolatore Comunale vigente	pag. 6
2.1 – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale vigente - Obiettivi	pag. 6
2.2 – Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale	pag. 9
2.3 – Il Piano degli Interventi vigente	pag. 9
2.4 – Dimensionamento del Piano degli Interventi	pag. 13
2.5 – Aspetti demografici	pag. 14
2.6 – Conclusioni	pag. 15
3 – Contesto socio-economico e normativo	pag. 16
3.1 – Quadro normativo	pag. 16
3.2 –L’innovazione urbanistica della L.R. n. 14/2017	pag. 16
3.3 – Regolamento Edilizio Tipo (RET)	pag. 18
4 – Il 2° Piano degli Interventi	pag. 19
4.1 – Adeguamento all’articolo 18, comma 7 della L.R. n. 11/2004	pag. 20
4.2 –Adeguamento dell’articolo 7 della L.R. n. 4/2015	pag. 21
4.3 – Recepimento della L.R. n. 14/2017	pag. 22
4.4 - Varianti di assestamento e adeguamento	pag. 22

## 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 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 – Il 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 – Il 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 – 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 predispose 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.

Con lo scadere del quinquennio di cogenza del Piano degli Interventi vigente, l'Amministrazione Comunale intende, attraverso questo primo momento operativo, attivare il processo di formazione del 2° Piano degli Interventi al fine di:

- verificare ed eventualmente confermare le previsioni di Piano ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della Legge Regionale 23.04.2004, n.11, sulla decadenza di previsioni relative ad aree soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi prive di progetti esecutivi, a vincoli preordinati all'esproprio;
- recepire gli obblighi normativi introdotti dalla L.R. n. 4/2015 sulle cosiddette "varianti verdi";
- recepire le modifiche normative introdotte dalla L.R. 14/2017;
- attuare, anche in funzione del punto precedente, l'assestamento di previsioni urbanistiche ed integrazioni e modifiche dell'apparato normativo e regolamentare.

## 2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

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/PATI) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

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 con approvazione di C.C. n. 2 del 28.02.2012.

Successivamente 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.

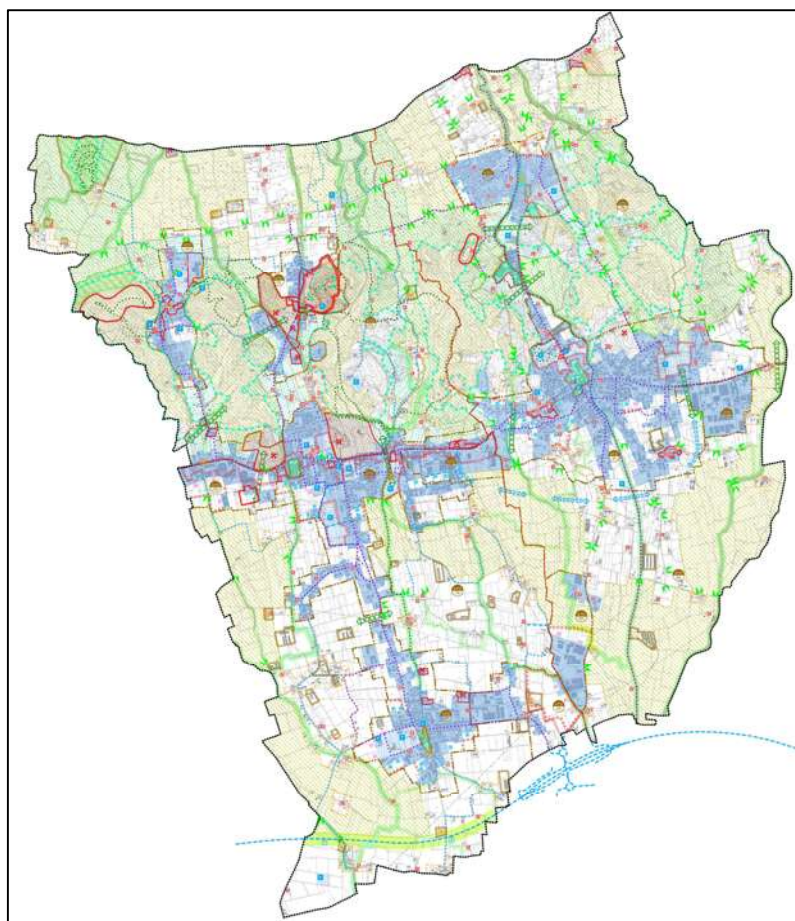
Prima di affrontare i contenuti programmatici del 2° Piano degli Interventi, si riassumono brevemente i principali contenuti del PATI e del PI, al fine di disporre del quadro generale sul quale il nuovo Piano viene ad operare.

### 2.1 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Obiettivi

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, ovvero la strumentazione urbanistica comunale di tipo strutturale, è stato redatto in conformità dei contenuti richiesti dalla L.R. 11/2004. Nella stesura del PATI del Comune di Fonte sono stati fissati i seguenti obiettivi programmatici:

#### *sistema insediativo*

- riqualificazione delle parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili
- rafforzamento dell'attuale sistema insediativo centrato sul capoluogo e le frazioni; contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali
- 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
- recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo
- 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
- blocco dell'edificazione nella zona collinare
- 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
- potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta.



PATI – Carta delle trasformabilità

#### *sistema produttivo*

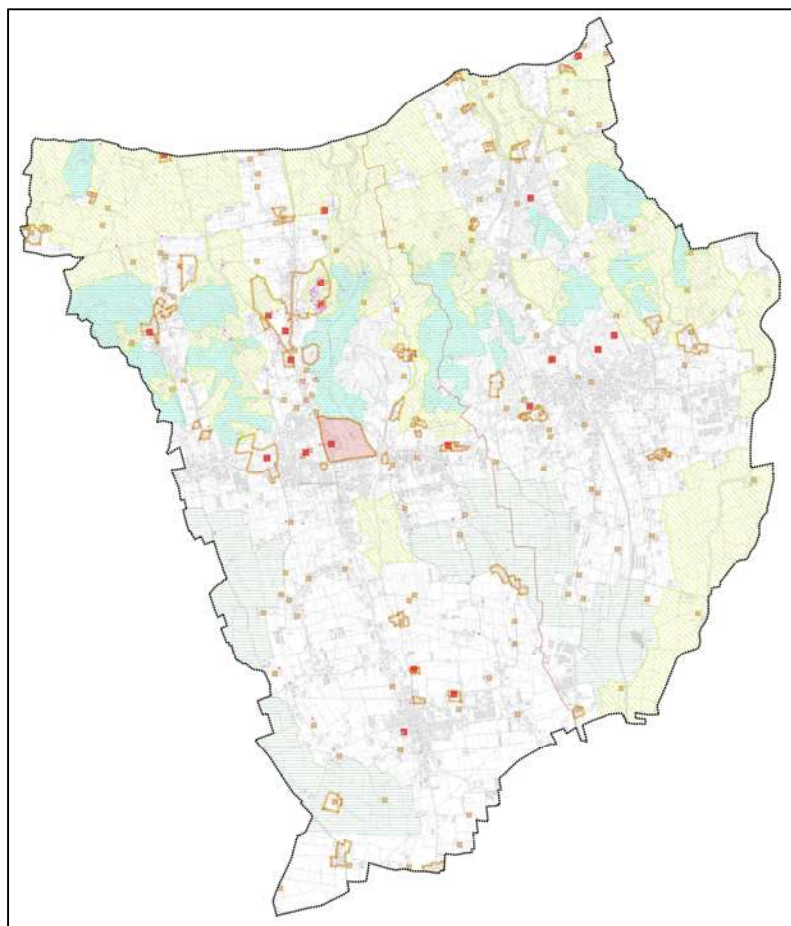
- riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi
- incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n.248 verso destinazioni direzionali e commerciali
- rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativi ed ambientale
- nuove aree per insediamenti produttivi e terziari in prossimità del casello della nuova pedemontana unitamente al Comune di S. Zenone degli Ezzelini, per il sostegno alle nuove attività in particolare di elevato livello tecnologico e la rilocalizzazione di quelle impattanti e/o incompatibili
- sostegno alle attività turistiche e sociali.

#### *sistema relazionale*

- riduzione del traffico all'interno dell'area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana e circonvallazione alla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile)
- tutela degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali
- 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.

*paesaggio*

- difesa del patrimonio di antica origine
- riduzione del consumo di suolo agricolo
- individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario
- recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico.



PATI – Carta delle Invarianti

*sistema ambientale*

- individuazione della rete ecologica comunale
- 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
- difesa dai rischi (idraulico, sismico, idrogeologico, ecc.)
- 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
- individuazione e disciplina attività a rischio di incidente rilevante
- riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

## 2.2 - Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Le previsioni in termini edificatori e di dotazione di servizi previsti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale relativamente al Comune di Fonte sono riassunte nella seguente tabella 1.

<b>TABELLA 1: DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b>								
ATO	nuovo volume residenza	nuova superficie produttiva	nuova superficie comm. direz.	nuovo volume turistico	aree per istruzione	aree di interesse comune	aree a verde e sport	aree a parcheggi
1.Residenziale di Fonte	30.000	0	0	0	16.027	20.357	31.881	9.339
2.Rurale collinare Fonte	3.000	0	0	10.000	0	0	0	0
3.Residenziale di Onè	30.000	0	0	0	17.668	54.624	130.484	34.847
4.Produttivo di Onè	0	0	0	0	0	0	5.880	11.269
5.Rurale di pianura Fonte	2.000	0	0	0	0	0	0	0
6.Produttivo sud di Fonte	0	30.000	0	0	0	0	5.128	2.077
<b>Totale</b>	<b>65.000</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>33.695</b>	<b>74.981</b>	<b>173.373</b>	<b>57.532</b>

Si ricorda che per quanto concerne le previsioni della volumetria residenziale e delle superfici produttive, commerciali, direzionali e turistiche si tratta di quantità aggiuntive a quelle residuali del previgente PRG.

La volumetria residenziale residua di PRG è stata quantificata in sede di PATI in mc 215.730.

La superficie complessiva degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di PRG individuata dal PATI è pari a mq 473.324.

Il PATI prevede per il Comune di Fonte una Superficie Agricola Trasformabile massima di mq 182.318.

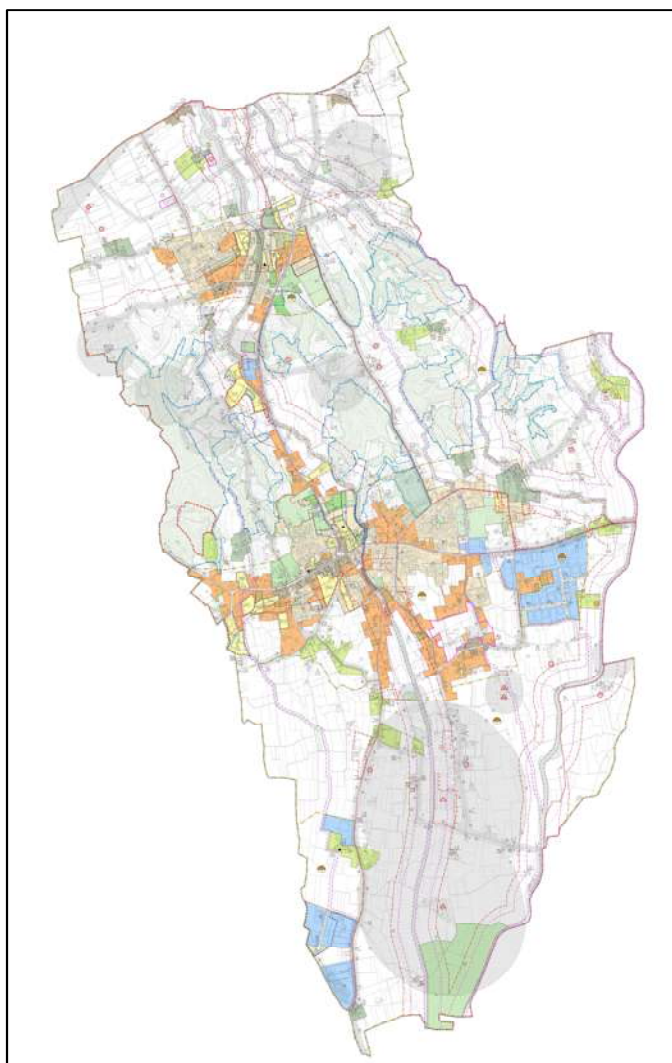
## 2.3 – Il Piano degli Interventi vigente

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;



Zonizzazione e vincoli PI vigente

- 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.

L'attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi del Comune di Fonte presenta un'organizzazione progettuale e normativa i cui contenuti a grandi linee possono essere individuati in:

#### *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;
- 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 culturali del settore primario;
- identificazione e disciplina di ambiti agricoli in funzione delle vocazioni culturali e delle caratteristiche locali;
- la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo;

*sostenibilità ambientale*

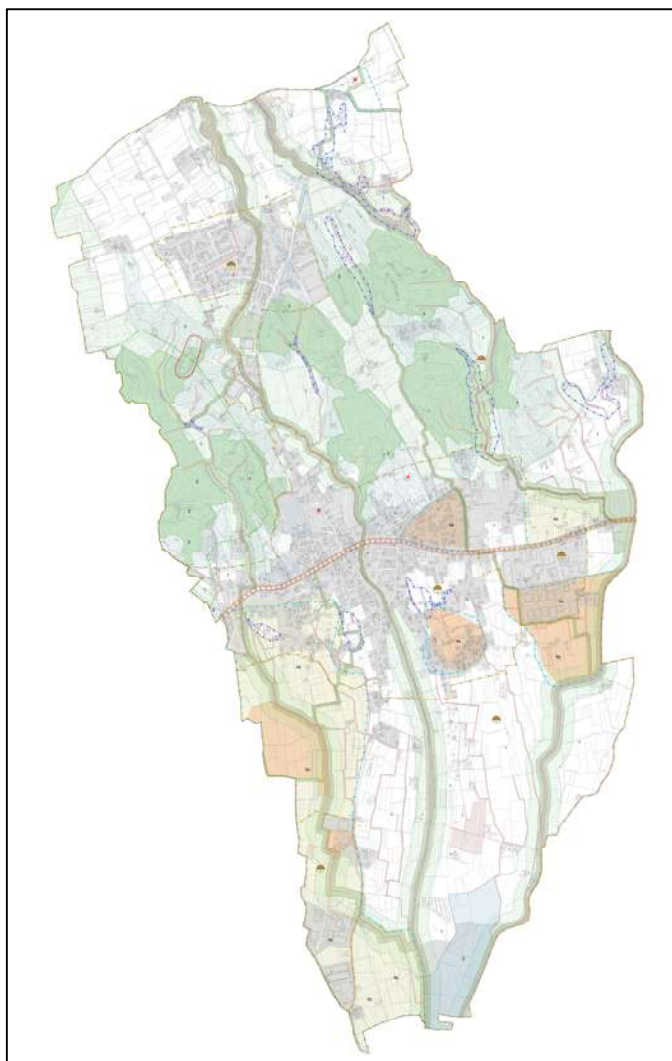
- la definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- l'introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione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

*difesa dai rischi*

- la definizione di specifica 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.



Compatibilità e tutele PI vigente

## 2.4 - Dimensionamento del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto conservando le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, qualora coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dando risposta alle richieste e domande insediative e di servizi provenienti dalla cittadinanza.

L'attuale Piano degli Interventi è il risultato di queste istanze, che nel quinquennio di vigenza ha progressivamente recepito le istanze dei residenti, in un momento di profonde trasformazioni sociali derivate dalla crisi economica che interessa l'intera nazione.

Nella seguente tabella 2 sono riportati le previsioni edificatorie e di servizi del vigente PI.

<b>TABELLA 2: DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI</b>					
ATO	volume residenziale	superficie produttiva	superficie commerciale /direzionale	volume turistico	aree a standard
1.Residenziale di Fonte	2.900	-32.378	0	0	82.239
2.Rurele collinare di Fonte	5.140	0	0	1.000	2.933
3.Residenziale di Onè	20.411	0	0	500	223.506
4.Produttivo di Onè	0	191	0	0	16.865
5.Rurale di pianura di Fonte	1.800	0		0	0
6.Produttivo sud di Fonte	1.200	0	0	0	7.205
<b>TOTALE</b>	<b>31.451</b>	<b>-32.187</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>332.748</b>

La SAU trasformata con il primo PI è stata pari a mq 35.786.

Alla luce di tali dati si possono fare alcune considerazioni relative alla pianificazione urbanistica del PRC.

### *Residenza*

Il confronto dei dati relativi al volume residenziale, sottolineano che a fronte di una potenzialità edificatoria aggiuntiva del PATI pari a mc 65.000, siano stati inseriti nelle previsioni del PI mc 31.451 (48,4%).

Il recepimento delle potenzialità residenziali aggiuntive del PATI ha quindi riguardato quasi il 50% delle possibilità edificatorie.

Va però evidenziato come la produzione edilizia residenziale abbia interessato in larga misura le aree del consolidato urbano; ed è in questo ambito che si è indirizzata buona parte del soddisfacimento delle necessità abitative; in tale contesto un ruolo preminente hanno svolto i Piani Casa regionali, rivolti verso l'ampliamento/recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di converso scarsi sono stati gli interventi su aree edificabili di espansione ed operazioni su aree dismesse o sottoutilizzate da riconvertire o riqualificare.

Altro dato di riflessione riguarda la consistente domanda di stralci dell'edificabilità che ha interessato il territorio comunale e recepita nelle varianti al PI anche in applicazione della normativa regionale sulle cosiddette "varianti verdi". Questo fenomeno, che può essere spiegato nella volontà di evitare le tassazioni immobiliari, testimonia però anche una raggiunta "maturità" insediativa ed il venir meno delle logiche espansive che hanno contraddistinto l'urbanistica fino al precedente decennio.

### *Attività produttive, commerciali e direzionali*

Per il settore produttivo, la stagnazione dell'economia si è riflessa nella ridotta pianificazione di nuovi interventi edilizi da parte delle imprese, che sono di fatto molto diminuiti. Il valore negativo

riguarda in gran parte l'accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 che prevede la riconversione dell'area produttive ex Facco in zona residenziale.

I dati evidenziano nel PI una modesta richiesta di nuove superfici produttive; tale situazione è spiegabile, da un alto nel ripiegamento degli investimenti nel settore produttivo dovuti alla crisi economica, dall'altro nell'utilizzazione delle residue possibilità edificatorie del previgente PRG.

Per quanto concerne il settore commerciale per le quali il PATI non prevede specifiche dotazioni aggiuntive, alcune interventi hanno trovato attuazione in ragione delle previsioni di PTCP relative alle aree lungo la S.P. n. 248.

Rimane il fatto della distanza tra previsioni di PATI e l'effettiva richiesta dell'apparato produttivo; il meccanismo ad "orologeria" della legge urbanistica regionale ha comunque consentito l'adeguamento della pianificazione urbanistica alla domanda di aree produttive, senza comportare consumo di suolo agricolo.

#### *Standard e SAU*

Le dotazioni di standard di PI risultano inferiori a quelle previste dal PATI unicamente in ragione della mancata attuazione di tutte le previsioni di quest'ultimo; in ogni caso esse prefigurano una dotazione 55 mq/abitante, cioè molto più ampia di quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/abitante).

Per quanto concerne la Superficie Agricola Trasformabile il PI individua una superficie di mq 35.786 inferiore a quella prevista dal PATI di mq 182.318.

In realtà la superficie realmente trasformata a seguito del PI è sicuramente ancora inferiore in quanto, delle superfici teoricamente trasformabili, solo in parte è stata oggetto di attuazione.

## 2.5 – Aspetti demografici

Alcune interessanti riflessioni sulla situazione insediative nel territorio comunale possono venire dalla lettura dei principali dati anagrafici comunali riportati nella seguente tabella 3.

TABELLA 3: DATI DEMOGRAFICI (2007-2016)					
anno	residenti	famiglie	residenti/ famiglie	saldo naturale	saldo migratorio
2007	5.945	2.063	2.88	25	94
2008	6.062	2.078	2.91	47	68
2009	6.139	2.079	2.95	38	1
2010	6.157	2.074	2.97	32	-34
2011	6.088	2.075	2.93	62	-9
2012	6.012	2.070	2.90	29	-44
2013	6.033	2.168	2.78	20	37
2014	6.027	2.177	2.77	6	-75
2015	5.958	2.163	2.75	4	-73
2016	5.909	2.157	2.74	13	-42

Fonte: dati comunali

I dati si riferiscono a quelli dell'ultimo decennio; lasso temporale che coincide con il periodo di elaborazione e approvazione del PATI e del vigente PI.

Il dato che emerge è quello della diminuzione del numero dei residenti, che dopo il valore massimo raggiunto nel 2010 di 6.157 unità, è successivamente diminuito in relazione agli effetti della crisi che ha colpito le economie occidentali ed in particolare quella italiana.

Questa diminuzione del numero degli abitanti deriva essenzialmente dalla diminuzione del saldo migratorio (differenza immigrati/emigrati) che a partire dal 2010 si presenta quasi sempre negativo; nel decennio considerato questo saldo risulta negativo di 77 unità.

Quanto al saldo naturale (differenza nati/morti) esso risulta sempre costantemente positivo e complessivamente pari nel periodo a 276 unità. Va però detto che in questi ultimi anni la positività del saldo avviene a tassi più ridotti; le cause vanno probabilmente cercate nell'ulteriore calo della propensione alla natalità delle classi riproduttive e dalla minore presenza di popolazione straniera, entrambe causate dalla crisi economica e sociale.

Di converso le famiglie residenti sono aumentate nel decennio di 94 unità (+4,5%). Questa maggiore crescita del numero di famiglie deriva dalla diminuzione del numero di componenti per famiglia andamento oramai irreversibile a livello nazionale.

Va comunque sottolineato che questo dato risulta superiore a quello provinciale che tende ad avvicinarsi a una media di due componenti per famiglia.

## 2.6 - Conclusioni

E' doveroso premettere che una valutazione sull'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRC risulta difficile, viste le diverse situazioni socio-economiche nelle quali sono stati redatti il PATI ed il PI, ma soprattutto a causa del progressivo deteriorarsi delle condizioni economiche del nostro paese, che hanno comportato significative modifiche nei comportamenti sociali.

In Comune di Fonte tale situazione sta comportando una riduzione del numero di residenti, che si riflette sulla produzione edilizia, anche se quest'ultima continua a beneficiare dell'aumento del numero di famiglie e quindi della richiesta di nuovi alloggi.

Va poi sottolineato come, in un contesto di difficoltà di reperimento di risorse da parte dei Comuni necessarie alla realizzazione/manutenzione delle opere pubbliche e gli scenari tuttora incerti del quadro economico e sociale, stanno comportando profonde modifiche anche su un settore, quale quello del "mattoni", considerato da sempre come ideale bene rifugio da parte di famiglie e operatori.

In realtà i livelli di tassazione sui beni immobiliari, stanno tuttora spingendo alla massima cautela non solo i privati cittadini, ma anche gli operatori del settore edilizio, operando una uscita dallo stesso, che spesso si materializza con richieste di stralci di possibilità edificatorie riconosciute dagli strumenti urbanistici.

Tale fenomeno, se non guidato, potrebbe portare ad un svilimento della pianificazione urbanistica, ragione per la quale vanno accantonati sostegni a previsioni unicamente speculative, concentrando l'attenzione a realtà e situazioni che possono concretamente divenire occasioni di sviluppo e miglioramento insediativo.

Per quanto concerne il settore produttivo, i dati sottolineano un momento di stasi nella pianificazione di nuovi interventi da parte delle imprese, quale riflesso della stagnazione economica; la specifica posizione geografica di Fonte e la rete infrastrutturale del territorio comunale, che verrà fortemente potenziata dalla realizzazione del vicino casello sulla nuova pedemontana veneta, consentono però di ipotizzare nel futuro una maggiore vivacità, in particolare se venissero confermati i segni di ripresa produttiva.

In prospettiva, anche per quanto concerne la residenza, la buona dotazione di servizi e un territorio ricco di spazi di valore ambientale, paesaggistico e naturalistico, portano ad ipotizzare una tenuta dell'appeal abitativo del territorio comunale.

### 3 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E 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 recente 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 L'innovazione urbanistica della L.R. 14/2017

Il 2° Piano degli Interventi non potrà non affrontare i nuovi scenari indotti dalla recente legge regionale 14/2017 sul contenimento del suolo, in particolare 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.

Una volta definito il relativo atto di indirizzo regionale il PRC dovrà anche individuare e disciplinare gli ambiti soggetti a rigenerazione urbana sostenibile.

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.



Aree centrali Onè

### **3.3 Regolamento Edilizio Tipo (RET)**

Anche se il Regolamento Edilizio non compare tra gli elaborati costituenti il Piano degli Interventi, i Comuni sono obbligati a conformare il proprio Regolamento Edilizio alle caratteristiche Regolamento Edilizio Tipo (RET), previste nella Conferenza Stato-Regioni del 20 ottobre 2016.

In questa sede è stata prevista una semplificazione della struttura dei regolamenti edilizi, anche attraverso la predisposizione di definizioni uniformi sull'intero territorio nazionale.

In questo contesto si sono individuate delle definizioni uniformi, che di fatto vengono a sostituire e a sovrapporsi, a quelle usualmente inserite nelle Norme Tecniche Operative; tali definizioni possono variare quelle inserite nelle norme operative comunali, anche con l'introduzione di nuovi parametri edilizi ed urbanistici.

Tale operazione può dare luogo ad alcune criticità, in quanto le modifiche dei parametri devono essere effettuate in un quadro di "invarianza delle previsioni urbanistiche", ovvero sul dimensionamento degli strumenti urbanistici.

La stessa Regione Veneto, riconoscendo realisticamente l'impossibilità dell'invarianza nel dimensionamento dei piani urbanistici derivata dall'introduzione del RET, ha previsto che tale adeguamento possa avvenire con la prima variante sostanziale allo strumento urbanistico.

#### 4 - IL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte si dovrà articolare l'elaborazione del secondo Piano degli Interventi.

Questo fatto non comporta la formazione di uno strumento urbanistico strutturalmente diverso da quello attuale, ipotesi del resto impraticabile visto il quadro di riferimento definito dal PATI, quanto invece, l'introduzione di aggiornamenti e modifiche che garantiscano al Piano una maggiore efficacia e rispondenza alle problematiche emergenti dal territorio comunale.

In questo contesto il 2° Piano degli Interventi si configura quale momento di verifica di previsioni edificatorie indirizzate allo sviluppo del territorio e alla attuabilità degli interventi, con riferimento:

- a quanto contenuto all'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11
- all'adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4
- al recepimento della Legge Regionale 06.06.2017, n.14
- ad una efficace risposta 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.

A tal proposito si ricorda l'utilità della fase di monitoraggio prevista dalla VAS per i Piani urbanistici comunali, nel rispetto della direttiva della Comunità Europea sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n.12 del 2001 che prevede esplicitamente all'articolo 10 l'attuazione del monitoraggio: *“Gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune”*.

Il procedimento di VAS fa del monitoraggio uno dei momenti fondamentali di gestione del Piano Regolatore Comunale consentendo:

- la verifica di attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti del Piano agli obiettivi prefissati.

Il PATI del Comune di Fonte dispone che si determinino le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano stesso, al fine di individuare gli impatti previsti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

In tale quadro dovrà essere effettuata la fase di monitoraggio relativamente agli indicatori individuati in sede di PATI. Dai risultati del monitoraggio, in particolare degli indicatori che maggiormente attengono alla pianificazione urbanistica, potranno venire all'Amministrazione Comunale utili input per la gestione del territorio.

Infine, in relazione a quanto descritto, il secondo Piano degli Interventi sarà redatto:

- in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- in coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento);
- con l'obiettivo del soddisfacimento di esigenze locali;
- nel contesto della fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale ed ai vincoli di spesa.

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 18 comma 7 della L.R. n.11/2004

Sullo sfondo degli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita *“Decorsi cinque anni 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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi, **fino ad una nuova disciplina urbanistica**, si applica l'articolo 33.”*.

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di “aree non pianificate” disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti. Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad “orologeria” che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

L'entrata in vigore di una “nuova” disciplina urbanistica, come previsto dal presente Documento, azzerava tale situazione facendo ripartire i termini della decadenza delle previsioni urbanistiche.

*Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA*

La redazione del secondo Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si articolerà nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma;
- individuazione di eventuali nuove condizioni urbanistiche per la loro riconferma (ad esempio la perequazione urbanistica).

La ricognizione dovrà interessare le aree di trasformazione ed espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Una volta individuate, per tali aree saranno fatte opportune valutazioni, anche con le proprietà interessate, per la loro eventuale riconferma.

In tal senso va ricordato che il Comune di Fonte ha previsto, nel primo Piano degli Interventi, che le aree recepite direttamente dal PRG, non siano per un periodo transitorio soggette a perequazione urbanistica, come invece previsto per gli ambiti soggetti a PUA individuati dal PI. In questo contesto la loro riconferma potrà prevedere una omogeneizzazione in termini perequativi.

Qualora non si ravvisassero le condizioni per la loro riconferma, il nuovo Piano degli Interventi provvederà ad una loro nuova disciplina urbanistica che tenga conto degli obiettivi del PATI e dalle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS.

Tale ricognizione potrà comportare modifiche ed integrazioni al dimensionamento di Piano sia in termini di previsioni edificatorie che di consumo di suolo.

La Legge Regionale n. 14/2017 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari che volessero richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, da destinare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

#### *Ricognizione decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio*

Analogamente alle aree soggette a strumentazione attuativa con mancata approvazione, va attuata una ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per i quali dopo cinque anni non si siano avviati i relativi procedimenti espropriativi.

Tale ricognizione può essere l'occasione per un ripensamento relativamente all'attuazione di queste previsioni che può articolarsi secondo i seguenti momenti:

- individuazione delle previsioni non attuate;
- verifica della loro effettiva necessità anche a seguito della suddivisione del territorio comunale per ATO;
- reiterazione dei vincoli;
- individuazione di forme alternative per la loro attuazione anche con il concorso dell'iniziativa privata;
- compatibilità con il dimensionamento di PATI.

Tale fase risulta particolarmente importante alla luce di quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale sulla reiterazione dei vincoli; questione quest'ultima di grande importanza in un contesto di penuria di risorse finanziarie a disposizione dei Comuni dovuta alla crisi economica, che non può che dare luogo alla ricerca di forme diverse per la realizzazione/mantenimento di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che prevedano il concorso da parte di privati.

## **4.2 – 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 informatori della pianificazione urbanistica comunale.

#### **4.3 – Recepimento della L.R. n. 14/2017**

Con il secondo Piano degli Interventi verranno recepiti alcuni contenuti della legge regionale 14/2017, che riguarderanno:

- 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;
- disciplina per il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

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

#### **4.4 – Varianti di assestamento e adeguamento**

Con il secondo Piano degli Interventi 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.

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 varianti specifiche.

Fonte,

Il SINDACO  
Tondi Massimo