

COMUNE DI FONTE
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

QUARTA 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 Marzo 2014

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Documento Programmatico della 4° Variante al Piano degli Interventi	pag. 5
3. Consultazione, partecipazione e concertazione	pag. 5
4. Contenuti della 4° Variante al Piano degli Interventi	pag. 7
4.1 Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi	pag. 7
4.2 Adeguamento alla nuova normativa regionale per il commercio	pag. 10
4.3 Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative	pag. 14
4.4 Modifiche ed integrazioni al Repertorio Normativo	pag. 14
5. Quadro economico	pag. 15
6. Dimensionamento di Piano	pag. 15
7. Compatibilità idraulica	pag. 17

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.

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 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

Il recepimento di tale legge comporta due distinti momenti con diversi iter amministrativi:

- deliberazione della Giunta Comunale sulla individuazione del centro urbano e delle aree di degrado;
- definizione della normativa applicativa oggetto di vera e propria variante al Piano degli Interventi con approvazione del Consiglio Comunale.

Per entrambe le fasi sono previste forme di pubblicità e concertazione al fine di valutare eventuali proposte e suggerimenti da parte di amministrazioni, enti, associazioni e soggetti privati, per una elaborazione condivisa degli strumenti urbanistici.

Vista la stretta correlazione tra le due fasi e l'opportunità di valutarle contestualmente, la presente relazione comprende, oltre al processo di individuazione del centro urbano e delle aree di degrado oggetto di deliberazione della Giunta Comunale, anche i contenuti della vera e propria variante al Piano degli Interventi.

2. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA 4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Come già indicato il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico della 4° variante al Piano degli Interventi.

Tale documento individua gli interventi di carattere urbanistico che dovranno trovare attuazione attraverso la presente variante al Piano degli Interventi e riguardanti:

a) modifiche puntuali alla zonizzazione delle aree residenziali

individuazione di 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 Ambiti di trasformazione e lotti ineditificati;

b) adeguamento al nuovo Regolamento regionale per il commercio

adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al nuovo Regolamento regionale di sviluppo del sistema commerciale pubblicato nel BUR n. 53 del 25.06.2013, introducendo nuove modalità per l'apertura e la disciplina delle attività commerciali nel territorio comunale;

c) modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

assestamento e aggiustamento dell'apparato normativo che non incidono sugli aspetti informativi del Piano degli Interventi, quanto risultare funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale.

3. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Per la fase di consultazione, partecipazione e concertazione, sono state interessate le associazioni di categoria del commercio, in quanto la variante viene ad interessare un comparto molto importante nell'economia comunale e con importanti riflessi nel vivere quotidiano.

Del resto lo stesso Regolamento n.1/2013 sugli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, all'articolo 2 comma 6, richiede modalità concertative al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione di aree di riqualificazione urbanistica o strutture dismesse e degradate, potenzialmente interessabili all'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq o a grandi strutture di vendita.

Come già sottolineato nella premessa questo momento partecipativo comprende sia quanto attiene la determinazione del centro urbano (oggetto di deliberazione della Giunta Comunale), sia la disposizioni normative che saranno oggetto di variante al Piano degli Interventi (oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale).

Si è tenuto un incontro di concertazione presso la Sede Municipale dove sono stati illustrati i contenuti della Variante al quale è seguito un dibattito con i partecipanti. A seguito dell'incontro e della fase pubblicitica non è pervenuto alcun contributo.

4. CONTENUTI DELLA 4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La 4° variante in relazione al Documento Programmatico del Sindaco ha affrontato le seguenti tematiche:

- modifiche puntuali alla zonizzazione del Piano degli Interventi;
- adeguamento al nuovo Regolamento regionale per il commercio;
- modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative;
- modifiche ed integrazioni al Repertorio Normativo.

Di seguito si descrivono le varianti che hanno interessato il Piano degli Interventi vigente.

4.1 – Modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi

La 4° variante al Piano degli Interventi prevede alcune modifiche agli interventi 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 seguiti di interventi di trasformazione o infrastrutturali attuati nel territorio.

In dettaglio queste modifiche riguardano:

- var. 1: individuazione di pista ciclabile lungo Via Castellana e Via Crespano;
- var. 2: recepimento della perimetrazione della casa di espansione prevista dalla Regione Veneto alla confluenza dei Torrenti Lastego e Muson; l'adeguamento del Piano degli Interventi a tale previsione è stato indicato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 13.1.2013. L'area perdendo la sua valenza agricolo-produttiva viene riclassificata IC – Aree per attrezzature di interesse comune – normate dall'articolo 86 di PI. Tale indicazione discende dall'articolo 31 della L.R. comma 2, della L.R. 11/2004 che tra le dotazione delle aree per servizi include anche quelle per “la sicurezza pubblica e la protezione civile”;
- var. 3: stralcio della ATR/1 Mattarelli - Via Lastego e riclassificazione dell'area da residenziale ad agricola (mq 12.493), con modifica del vincolo idraulico ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004; lo stralcio, richiesto dalla proprietà, comporta una riduzione della volumetria residenziale di mc 8.300, delle superfici a verde pubblico (mq 2.660) e di parcheggi pubblici (mq 357);
- var. 4: ridefinizione della fascia di rispetto cimiteriale, con individuazione di un'area da destinare ad ampliamento del cimitero;
- var. 5: recepimento dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 interessante l'area dell'ex conceria Facco, classificata TPP/2 nel vigente PI. A seguito dell'accordo l'area viene riclassificata ATU/6 e disciplinata da specifica scheda normativa;
- var. 6: individuazione di un ambito a Mattarelli da assoggettare quale “Aree interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” in ampliamento

di quello individuato in sede di PATI, da normare ai sensi dell'articolo 96 del PI. Gli obiettivi della variante sono quelli dell'individuazione di idonei assetti urbanistici per questa parte del territorio urbano degradato e necessitante di indirizzi per il suo recupero, riqualificazione e consolidamento insediativo; in tal senso è stata redatta una scheda normativa che individua specifici ambiti di intervento, per i quali vengono definiti indirizzi, obiettivi e prescrizioni da attuare anche con accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Vengono ridefiniti ambiti consolidati da inserire in TRQb/27 con previsione di un lotto libero di tipo D (mc 600);

- var. 7: stralcio di un lotto libero di tipo B (mc 1.200) in TRQb/27; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 8: stralcio viabilità di progetto nella TRQb/26/1;
- var. 9: revisione delle previsioni edificatorie nel borgo Mattarelli, dovuta alla mancata volontà, di parte dei soggetti coinvolti, di attuare le previsioni edificatorie di Piano nell'ATN/5. In tal senso vengono meno le ragioni del ricorso a PUA e della stessa ATN/5, che viene riclassificata TRQa/37. Si prevede inoltre: la riconfigurazione di lotto libero di tipo A (mc 800) posto ad ovest dell'ambito, lo stralcio di due lotti liberi di tipo A (mc 800) e tipo B (mc 1.200) e della relativa viabilità di progetto e standard a parcheggio, e lo stralcio dell'area VS/22;
- var. 10: stralcio di un lotto libero di tipo A (mc 800) in TRQb/34; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 11: stralcio di un lotto libero di tipo A (mc 800) e dell'UMI/36 in TRQb/26/2; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 12: rettifica con ampliamento di un lotto di tipo A (mc 800) in TRQb/27 lungo via Mattarelli al fine di agevolare la realizzazione degli accessi e dei parcheggi; viste anche le previsioni delle varr. 6 e 7, si prevede lo stralcio dell'UMI/40;
- var. 13: rettifica sui limiti catastali di proprietà dell'ambito ovest del TES 8/1;
- var. 14: ampliamento dell'ambito TCR/14, in coerenza di quanto previsto all'art. 63 delle Norme Tecniche del PATI e all'art. 104 delle Norme Tecniche Operative del PI, fino a ricomprendere il mappale 958 del foglio 10; viene individuato un lotto libero di tipo A (mc 800), in recepimento di accordo per la realizzazione dell'itinerario turistico denominato "Sui sentieri degli Ezzelini lungo il Muson ed il Lastego";
- var. 15: stralcio di un lotto libero di tipo B (mc 1.200) in TRQa/16/2 e riclassificazione dello stesso in zona agricola, con la contestuale eliminazione dell'UMI/29; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 16: individuazione di un lotto libero di tipo A (mc 800) in TCR/22/1 con suddivisione di un lotto di analoga potenzialità individuato nel vigente PI; l'ambito è già dotato di viabilità e aree a standard;
- var. 17: stralcio di una sagoma limite di mq 140 all'interno del TES/8/2; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;

- var. 18: stralcio di un lotto libero di tipo A (mc 800) all'interno dell'area TER/11; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 19: rettifica del perimetro dell'area TER/11/2 al fine di rendere possibile l'ampliamento del fabbricato di proprietà per esigenze abitative familiari;
- var. 20: stralcio dell'area di lotto libero di tipo D (mc 600) in TER/6/2 e rilocalizzazione del lotto di tipo D in TER6/1, con ampliamento di quest'ultima zona in coerenza con quanto previsto all'articolo 63 delle Norme Tecniche del PATI ed all'articolo 104 delle Norme Tecniche Operative del PI;
- var. 21: stralcio dell'area di lotto libero di tipo D (mc 600) all'interno dell'ambito TRQb/16/2; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 22: stralcio di lotto libero di tipo A (mc 800) all'interno dell'area TRQa/8/2; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà. Vengono di conseguenza stralciate la PU/10, le previsioni di parcheggio pubblico P/21 e la viabilità di progetto;
- var. 23: stralcio di una sagoma limite in TCF/2 in quanto la relativa potenzialità edificatoria è stata recuperata all'interno dell'ambito di appartenenza;
- var. 24: individuazione di verde privato in lotti inseriti all'interno del TRQa/28, con stralcio delle possibilità edificatorie di PI; la modifica trova giustificazione dal venir meno delle necessità abitative della proprietà;
- var. 25: riduzione dell'area di lotto libero con riclassificazione dello stesso da tipo C (mc 2.000) a tipo B (mc 1.200) all'interno del TRQa/32; la parte esclusa dalla perimetrazione di lotto libero viene riclassificata a verde privato. A seguito di tali modifiche vengono stralciate la previsione di PU/16 e la viabilità di progetto;
- var. 26: modifica di un grado di protezione da 3 a 4, di una porzione di fabbricato sito in TS/8 di Mattarelli; la modifica trova giustificazione dalla lettura dei catasti storici, che indicano una diversa morfologia del costruito, dalle caratteristiche dell'edificio e dallo stato di fatto dello stesso. L'ampliamento consentito di mq 20 dovrà essere realizzato sul fronte sud a riproposizione dell'antico impianto storico;
- var. 27: individuazione di sagoma limite di mq 50 in un edificio in TES/4; l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella esistente;
- var. 28: adeguamento normativo della Scheda 3 – ATU/3 – Onè Via Roma in recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali del Veneto;
- var. 29: ampliamento del TER/1/2 in coerenza con quanto previsto all'art. 63 delle Norme Tecniche del PATI e all'art. 104 delle Norme Tecniche Operative del PI, con individuazione di un lotto di tipo B (mc 1.200);
- var. 30: individuazione di una sagoma limite di mq 185, con modifica della TES/8/2, per rispondere a necessità abitative familiari;
- var. 31: spostamento verso nord di un lotto libero di tipo B (mc 1.200) all'interno dell'ambito TCR/13/2, con leggera modifica del cono visuale; la variazione rientra all'interno degli accordi intercorsi per l'allargamento di via S. Salvatore.

4.2 - Adeguamento alla nuova normativa regionale per il commercio

La Regione Veneto con la 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”, ha profondamente modificato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate;
- b) la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d’uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- c) la localizzazione con variante delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita, secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- d) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- e) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

Gli elaborati di cui alle precedenti lettere a) e b), sono oggetto di specifico procedimento urbanistico con deliberazione da parte della Giunta Comunale.

I contenuti delle precedenti lettere c), d) ed e), sono invece oggetto della procedura di formazione prevista per i Piani degli Interventi con deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

Al fine di consentire un approccio unitario alla disciplina del sistema commerciale, con riferimento alla fase di pubblicità e concertazione prevista sia per il procedimento a capo della Giunta Comunale di cui alle lettere a) e b), sia per il Piano degli Interventi di cui alle lettere c), d) ed e), la presente relazione è comprensiva dei due procedimenti.

4.2.1 – Individuazione del centro urbano e delle aree degradate

La nuova legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal “Nuovo codice della strada”, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione.

Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere quelle che presentano:

- degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale, ecc.)
- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc.)
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.).

Come richiesto all’articolo 2 comma 6 del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:5000 – Perimetrazione del centro urbano - contenente l’individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall’articolo 3 della L.R. 50/2012.

Partendo dalla delimitazione del centro abitato si è individuato il centro urbano, comprendente le parti caratterizzate da tessuto urbano consolidato, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, non sono stati perimetrati ambiti avente le caratteristiche di area dismessa e degradata, per i quali sia ipotizzabile, l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita, in quanto risultano presenti problematiche di ordine infrastrutturale ed ambientale, che l'insediamento di tali strutture, potrebbero ancor più aggravare.

Non sono state individuate nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e/o grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano.

Come detto in precedenza la cartografia del centro urbano e l'eventuale perimetrazione di aree degradate, saranno oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale previa adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

4.2.2 – La disciplina del sistema commerciale nella nuova normativa regionale

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purchè non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI in aree idonee;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici.

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate. La localizzazione di tali strutture commerciali al di fuori del centro urbano, è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

La nuova normativa commerciale attribuisce al PI la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità nei seguenti ambiti:

- a) centro storico, individuando dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b) per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato nei centri storici, il PI definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004;
- c) le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 sono stabilite:

- zone di completamento dei centri urbani almeno 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento
- zone di espansione dei centri urbani, incluse quelle di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rinfuzionalizzazione delle aree e degli edifici, almeno 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore alimentare devono avere una superficie di area libera di almeno 2,50 mq/mq della superficie di vendita, di cui non meno di 1,80 mq/mq della superficie di vendita di area a parcheggio destinata ai clienti, ed in ogni caso non meno di 1,00 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore non alimentare devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti di almeno di 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali quantità possono essere ridotte del 50% nel caso di specifiche tipologie di vendita (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

Infine la nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq, relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a mera comunicazione. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico e subingressi che sono assoggettati a SCIA.

Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

4.2.3 – Il recepimento nel Piano degli Interventi della nuova normativa regionale per il commercio

La 4° variante al Piano degli Interventi ha recepito la nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

L'adeguamento alla nuova legislazione di settore ha interessato l'apparato normativo in particolare per quanto concerne gli aspetti relativi alla dotazione di parcheggi a servizio delle attività commerciali, con specifica attenzione a quelle del settore alimentare che generalmente necessitano di maggiori spazi di parcheggio. In questo senso la nuova normativa regionale affida ai piani urbanistici comunali la determinazione delle superfici a parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alla legge regionale 11/2004.

In questo senso la definizione di questi standard nella 4° variante al PI è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

- le esperienze presenti nel territorio comunale;
- le specifiche caratteristiche dei tessuti urbani del comune ed in particolare della conformazione urbanistica dei centri storici;
- la struttura della viabilità veicolare.

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree

commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state previste dotazioni di parcheggio comunque relazionate alle suesposte caratteristiche del territorio comunale:

a) nelle aree di completamento (Tessuti)

esercizi di vicinato di vicinato e commercio al minuto

- 0,80 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp);

commercio all'ingrosso

- 0,50 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp);

medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv

-1,00 mq/mq della Superficie di vendita (Sv), ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp), per i settori alimentare e misto;

- 0,80 mq/mq della Superficie di vendita (Sv) ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp) per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;

medie strutture di vendita oltre 1500 mq di Sv e/o grandi strutture di vendita esistenti

-1,80 mq/mq della Superficie di vendita (Sv), ovvero non essere inferiori a 1,0 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp), per grandi strutture dei settori alimentare e misto;

- 1,00 mq/mq della Superficie di vendita (Sv) ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp) per grandi strutture dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie e per le medie strutture;

b) nelle aree di espansione (Ambiti)

esercizi di vicinato e commercio all'ingrosso come aree di completamento

medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq

- 1,00 mq/mq della Superficie di vendita (Sv), ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp), per i settori alimentare e misto;

- 0,80 mq/mq della Superficie di vendita (Sv) ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp) per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;

medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e grandi strutture di vendita

- settore alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della Superficie di vendita (Sv), ovvero non inferiore a 1 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp);

- settore non alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1 mq/mq della Superficie di vendita (Sv), ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della Superficie lorda di pavimento (Slp); tali dotazioni di parcheggio sono riducibili del 50 per cento per specifiche tipologie.

Per quanto concerne la localizzazione delle strutture commerciali la 4° variante prevede:

- gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale;

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq possono essere insediate all'interno del centro urbano, purchè non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale (sono escluse le sottozone TCR/9, TCP/7, TCR/13, TCR/14, TCP/6, TCR/17, TES/8);

- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI in aree idonee (TPP/3, TPP/5, TPP/6, TPP/7, TPP/8, TPP/9), fatte salve quelle esistenti e quanto previsto dal vigente strumento urbanistico comunale;

- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita non sono consentite all'interno dei centri storici.

4.3 – Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

La 4° variante al PI interessa le Norme Tecniche Operative operando:

- a) modifiche ed integrazioni in riferimento alle varianti sulle aree residenziali e produttive;
- b) adeguamento normativo alla nuova normativa regionale per il commercio;
- c) assestamento dell'apparato normativo.

Le modifiche e/o integrazioni hanno interessato i seguenti articoli:

- varianti di assestamento del Piano degli Interventi gli articoli 79, 86, 96, 100, 104;
- varianti dovute all'adeguamento alla L.R. 50/2012 gli articoli 6, 18, 21, 57, 63, 64, 68.

L'integrazione all'articolo 79 – Zone extraurbane agricole (ZEA) – Nome generali – è finalizzata, come parimenti quella dell'articolo 100 – Progetto del verde e verifica di sostenibilità del PI – a rendere meno oneroso il procedimento approvativo, evitando di includere nelle verifiche i volumi esistenti.

Gli altri articoli sono specificazioni dei contenuti del PI e adeguamento alle modifiche apportate al Piano dalla variante.

4.4 – Modifiche ed integrazioni al Repertorio Normativo

La 4° variante al PI interessa il Repertorio Normativo operando:

- lo stralcio della Scheda 5 - ATR/1 – Mattarelli - Via Lastego;
- il recepimento dell'accordo pubblico-privati relativi all'ex conceria Facco, inserito alla Scheda 9 – ATU/6 – Laterale ovest Via Monte Grappa;
- il recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza dei Beni Culturali del Veneto relativamente alla Scheda 3 – ATU/3 – Onè Via Roma;
- la redazione della Scheda 10 – Ambito soggetto ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale in via Mattarelli – per la disciplina degli ambiti a nord del borgo Mattarelli.

5. 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).

6. 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.

Nelle seguenti tabelle sono stati individuati i principali parametri urbanistici interessati dalla variante suddivisi per ATO. Si è voluto evidenziare e differenziare stralci derivati da previsione di PAT/PI rispetto a quelli che riguardano previsioni del precedente PRG.

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	136	27.163	/	/	/	- 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	190 (-5*)	37.953 (-1.034*)	/	/	1.000	- 8.754

*Volumi residenziali stralciati dal PRG vigente all'approvazione del PATI
ATO 4a: il volume residenziale di mc 1.034 pari a 5 abitanti insediabili

ATO	Attuazione del PATI 4 variante PI					
	Nuovi abitanti (n)	Residenza (mc)	Commerciale direzionale (mq)	Produttivo (mq)	Turistico (mq)	Standard (mq)
1a – Residenziale Fonte Alto	15 (-4*)	2.900 (-800*)	/	- 32.378	/	4.635
2a – RURALE collinare di Fonte	29 (-4*)	5.790 (-800*)	/	/	1.000	/
3a – Residenziale di Onè	111 (-40*)	22.261 (-8.000*)	/	/	/	- 13.535
4a - Produttivo di Onè	(-26*)	(-5.289*)	/	/	/	/
5a – RURALE di pianura di Fonte	12	2.400	/	/	/	212.488**
6a - Produttivo sud di Onè	6	1.200	/	/	/	/
TOTALE	173 (-74*)	34.551 (-14.889)	/	- 32.378	1.000	- 8.900

*Volumi residenziali stralciati dal PRG vigente all'approvazione del PATI

ATO 1a: il volume residenziale di mc 800 pari a 4 abitanti insediabili

ATO 2a: il volume residenziale di mc 800 pari a 4 abitanti insediabili

ATO 3a: il volume residenziale di mc 8.000 pari a 40 abitanti insediabili

ATO 4a: il volume residenziale di mc 5.289 pari a 26 abitanti insediabili

** Standard relativo alla cassa di espansione

La variante prevede uno stralcio di volumetria residenziale pari a mc 17.257, dei quali mc 3.402 riguardano il dimensionamento aggiuntivo di PATI, ed i restanti mc 13.855 interessano previsioni edificatorie del precedente PRG.

I nuovi abitanti teorici a seguito della variante passano diminuiscono di 86 unità passando da 6.256 a 6.170 abitanti previsti.

La variante prevede, in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 relativo all'ex conceria Facco, lo stralcio della superficie produttiva TPP/2 pari a mq 32.378 nell'ATO 1a.

La 4° variante al PI configura una piccola riduzione degli standard rispetto al vigente strumento urbanistico generale di mq 146; 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 333.614.

Essi soddisfano quanto fissato dalla L.R. 11/2004; in effetti a fronte di una popolazione prevista con la 4° variante al PI di 6.171 abitanti, si ha una dotazione di aree ed attrezzature per servizi per abitante di 54,1 mq, ben superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/ab) e di PAT (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) interessate dalle trasformazioni urbanistiche diminuisce di mq 7.243. Il minore consumo di SAU deriva dal fatto che molte delle modifiche hanno interessato aree urbane consolidate e quindi già trasformate; di converso la variante ha previsto alcuni consistenti stralci di previsioni edificatorie espansive che di fatto hanno comportato un recupero della SUA

trasformabile. Con la 4° variante si prevede una superficie trasformabile di mq 35.786 inferiore a quella ammissibile di PATI.

7. COMPATIBILITA' IDRAULICA

Con il primo Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT 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 della modestia delle nuove previsioni edificatorie e del fatto che le stesse non interessano aree di rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle norme idrauliche vigenti.