



COMUNE DI FONTANIVA (PD)
PIANO REGOLATORE COMUNALE
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO
(art. 18/1 – L.R. 11/2004)

Il Sindaco
Dott. Piotto Lorenzo

1. Premessa

La nuova Amministrazione comunale è impegnata a riconsiderare alcune scelte operative del Piano degli Interventi, in coerenza con i contenuti del programma elettorale, nell'ambito dell'attività di redazione del secondo piano.

Il Piano degli Interventi è un piano pluriennale di attuazione e, quindi, uno strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con il mandato amministrativo (quinquennale). Inoltre, dovendosi rapportare con il bilancio pluriennale comunale ed il programma triennale delle opere pubbliche, necessariamente deve riconsiderare e aggiornare le previsioni urbanistiche operative.

Il secondo Piano degli Interventi che stiamo progettando dovrà non solo graduare temporalmente gli interventi nell'arco dei prossimi cinque anni ma anche essere coerente con le linee programmatiche della nuova Amministrazione comunale.

I contenuti ed il procedimento di formazione del P.I. sono rispettivamente definiti dall'art. 17 comma 2 e dall'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11.

2. Obiettivi

Gli obiettivi che il secondo P.I. si pone sono i seguenti:

- Semplificazione delle procedure previste in materia edilizia mediante alcune modifiche delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), sulla base delle esperienze maturate nel periodo di vigenza del primo P.I.;
- Studio e revisione di alcune aree per servizi pubblici e di uso pubblico, allo scopo di definire nuove previsioni sulla base di sopravvenute esigenze di pubblica utilità, oppure stralci di previsioni vigenti da tempo ma che sono inattuabili o superate;
- Esame delle proposte dei cittadini con l'obiettivo di rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare oltre che lo stralcio puntuale di aree la cui edificabilità non è più di interesse per gli aventi titolo;
- Analisi di attività produttive segnalate in area impropria, in considerazione anche dell'attuale quadro economico del paese e dell'esigenza di rivalorizzare un patrimonio edilizio nato dalla intraprendenza dei nostri concittadini, nel rispetto del contesto ambientale in cui sono ricomprese;
- Pianificazione di opere pubbliche in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche con valutazione delle esigenze della collettività.

3. Le trasformazioni urbanistiche

L'impostazione del secondo P.I. avverrà necessariamente sulla base del primo P.I., anche in considerazione del fatto che molte delle azioni operative ipotizzate nel primo P.I. non si sono concretizzate, per una complessità di motivazioni spesso tra loro interindipendenti, per cui debbono essere confermate.

Il quadro economico generale, in fase di oggettiva stagnazione se non di recessione, ha sicuramente contribuito a ridimensionare le spinte imprenditoriali degli anni ante crisi.

L'ipotesi di "azzeramento" delle previsioni di P.I. di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 diviene, quindi, uno scenario non opportuno e sicuramente non praticabile nella pianificazione operativa del Comune.

La L.R. 11/2004 introduce un nuovo concetto in ordine ai criteri di individuazione delle Zone Territoriali, non più i criteri di cui all'art. 24 della L.R. 61/85, ma nuovi criteri da definirsi “*con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b*”.

La circolare regionale (DGRV. n. 3811 del 9.12.2009) introduce il concetto di “*Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo*” (Z.T.I.O.). Pertanto, anche il secondo P.I. provvederà a suddividere il territorio comunale in Z.T.I.O. sulla base di valutazioni più complesse del tessuto insediativo, riferibili, quindi, non tanto alla quantificazione delle preesistenze edificate (art. 24 L.R. 61/86) quanto alla “*formazione storica*”, alle “*fasi di trasformazione*” al “*rapporto fra spazi pubblici e privati*” alla “*prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative*”.

Le Z.T.I.O. potranno, quindi, ricomprendere aree del territorio comunale più “vaste” e urbanisticamente più complesse rispetto alle classiche Z.T.O..

Sempre sulla base delle indicazioni contenute nella citata circolare regionale, all'interno delle stesse Z.T.I.O., il secondo P.I. confermerà le metodologie di individuazione di specifiche “aree progetto” che andranno a qualificare le più significative trasformazioni urbanistiche (nuova edificazione, progetti complessi, nuovi servizi, nuova viabilità ecc.).

3.1 Quantificazione degli interventi del Secondo P.I.

Gli interventi operativi previsti nel secondo P.I. dovranno necessariamente rapportarsi alle analoghe quantificazioni previste nel primo P.I.

Il P.A.T.I. quantifica nel decennio 2009/2019 le seguenti trasformazioni del territorio di Fontaniva.

- S.A.U. Trasformabili: mq. 209.682*
- Carico aggiuntivo (residenza): mc. 292.125
- Carico aggiuntivo (produttivo): mq. 39.847

** la S.A.U. risultante dai dati del P.A.T.I. è stata aumentata del 20% trattandosi di Pati Integrale, così come previsto dal punto 2 allegato D) della DGRV n.3650/2008 (modifica atto di Indirizzo lettera C).*

Va ricordato che al primo P.I. erano state assegnate quantità identificabili nel 60 - 70% delle quantità complessive definite dal P.A.T.I. e, quindi, pari a:

- S.A.U. Trasformabili: 105.000 – 125.000 mq.
- Carico aggiuntivo (residenza): 185.000 – 215.000 mc.
- Carico aggiuntivo (produttivo): 23.000 mq.

Vediamo nelle due tabelle successive il dimensionamento del primo e del secondo P.I.

Primo P.I.

**VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE UTILIZZATE
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

SAU Trasformabile Documento Sindaco = mq. 105.000-125.000
Carico aggiuntivo residenza Documento Sindaco = mc. 185.000-215.000
Carico aggiuntivo produttivo Documento Sindaco = mq. 23.000.

	SAU Trasformabile utilizzata primo P.I. Mq.	Carico aggiuntivo residenziale utilizzato 1° P.I. mc.	Carico aggiuntivo produttivo utilizzato 1° P.I. mq.
TOTALE	53.839	154.913	0

Il riferimento ai dati dimensionali del primo P.I. è sicuramente significativo, non solo ai fini del dimensionamento del secondo P.I., ma anche ai fini dei risultati del monitoraggio dell'attività edilizia nel quinquennio di vigenza del 1° P.I..

Le quantità aggiuntive utilizzate (in termini volumetrici, dalla data di adozione del P.A.T.I. 18/06/2008, alla data odierna - agosto 2015), sono modeste rispetto al carico aggiuntivo utilizzabile nel quinquennio di vigenza del primo P.I. (mc. 185.000-215.000). Ad esse debbono aggiungersi le volumetrie realizzate all'interno dei P.U.A. convenzionati; volumi non conteggiati nel monitoraggio di cui sopra (in quanto non consumano SAU, né consumano quantità aggiuntive).

Il quadro che emerge dal monitoraggio dell'attività edilizia degli anni dal 2008 al 2014 è un quadro di sostanziale stagnazione.

Solo in parte l'attività edilizia incentrata sul recupero dell'esistente ha costituito un'alternativa rispetto alla "nuova" edificazione.

Il dimensionamento del secondo P.I. sarà, quindi, probabilmente sovrastimato.

Esso riporta le quantità di P.A.T.I. nella loro totalità: il secondo P.I. copre, infatti, tutto il decennio di vigenza del P.A.T.I.

Sicuramente il quinquennio 2014 – 2019, a meno di improvvisi e non prevedibili mutamenti sostanziali dell'attuale quadro economico nazionale, non porterà incrementi significativi dell'attività edilizia rispetto al trend degli anni 2009-2014.

Secondo P.I.

**VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE UTILIZZABILI
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

	SAU Trasformabile utilizzata mq	Carico aggiuntivo residenziale utilizzato mc	Carico aggiuntivo produttivo utilizzato mc
TOTALE	209.682	292.125	39.847

4. Interventi operativi riferiti alle azioni strategiche del P.A.T.I.

Il secondo P.I. dovrà necessariamente partire dalla verifica del quadro operativo del primo P.I. e, quindi, dalla quantificazione delle previsioni attuate nel quinquennio di vigenza del primo P.I.

Le potenzialità operative del secondo P.I. verranno, quindi, a coincidere con l'attuazione delle quantità pregresse (primo P.I.) non concretizzate nel 1° quinquennio, sommate alle restanti quantità previste nel P.A.T.I. (non assegnate al 1° P.I.) (vedasi precedente paragrafo n° 3).

Il secondo P.I. dovrà, comunque:

- a) quantificare le aree trasformabili, nonché le quantità aggiuntive per singoli A.T.O., nell'ambito delle quantità massime ammissibili dal P.A.T.I.;
- b) definire, altresì, per ogni Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) gli ambiti trasformabili e le relative quantità volumetriche ammissibili;
- c) individuazione dei perimetri dei Centri Urbani;
- d) individuazione delle aree dismesse e degradate, come previsto dalla L.R. n. 50/2012. Tale norma favorisce la localizzazione all'interno dei perimetri dei Centri Urbani, come definiti dall'art. 3 della citata legge, di nuove aree per l'insediamento di strutture di vendita attraverso interventi di riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate sotto l'aspetto edilizio, urbanistico e/o socio-economico;
- e) mediante specifici accordi di pianificazione, definire interventi di miglioramento della qualità urbana, nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- f) valutare proposte di intervento puntuali, finalizzate alla riqualificazione dell'edificazione esistente;
- g) valutare le proposte puntuali di eliminazione della potenzialità edificatoria.

4.1 Priorità degli interventi

Il P.I. verificherà la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base di alcuni parametri che possono così sintetizzarsi in ordine alla loro priorità:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3/e DPR 380/2001) con particolare riferimento alle aree di centro storico degradate;
- Interventi di sostituzione di "opere incongrue" definite nel P.A.T.I. anche attraverso l'applicazione del "credito edilizio" (art. 36 L.R. 11/2004) e della "compensazione urbanistica" (art. 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di trasformazione delle attività produttive in zona impropria, attraverso la dismissione delle stesse e/o la loro ricollocazione in zone proprie;
- Interventi di riconvenzionamento delle attività produttive in zona impropria sorte dopo i termini previsti all'art. 126 L.R. 61/85.
- Interventi di nuova edificazione e, comunque, tutti gli interventi assoggettati a convenzionamento per i quali si applicheranno le norme della "perequazione urbanistica" (art. 35 L.R. 11/2004).

In questo quadro il P.I. valuterà con particolare interesse le proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004.

4.2 Opere pubbliche da realizzarsi

Il programma triennale opere pubbliche dovrà rappresentare la verifica operativa delle "direttrici di sviluppo residenziale" previste dal P.A.T.I., nel senso che prioritariamente saranno inserite nel P.I. le aree per le quali la quantità e la qualità degli spazi di uso pubblico e i servizi primari risultino facilmente fruibili, senza che i nuovi interventi edificatori vengano a costituire un aggravio non controllabile alla stessa fruibilità.

5. Effetti conseguenti all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche

Il P.A.T.I. ha individuato per ognuno dei quattro A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio comunale, precisi obiettivi e strategie.

Il P.I. in un quadro di concertazione dovrà concretizzare tali obiettivi all'interno delle proposte operative.

Vediamoli, sinteticamente, in riferimento ai vari sistemi in cui è stato suddiviso dal P.A.T.I. il territorio comunale.

5.1 Sistema Agricolo – Ambientale

Le aree agricole assumono, nella legge 11/2004, una valenza di particolare significato paesaggistico – ambientale (oltre naturalmente all'aspetto più prettamente agricolo – produttivo). Il "Titolo V" della legge 11 è infatti connotato dalla seguente dizione: "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" e, quindi, sembra essere superato il contenuto letterale della L.R. 24/85 che assegnava alle zone agricole una sostanziale connotazione di "aree produttive" (anche se nella prassi urbanistica le stesse venivano spesso integrate da contenuti ambientali: come ad esempio, le sottozone E1 o le E2 speciali).

Il P.I. provvederà, pertanto, (art. 43 L.R. 11/2004):

- Al censimento degli edifici di valore storico-testimoniale-architettonico insistenti in zona agricola.
- A recepire il censimento degli edifici già inseriti nel 1° P.I. ed eventualmente procederà ad una loro verifica critica (eventualmente anche integrando lo stesso censimento);
- All'individuazione delle tipologie costruttive per le nuove edificazioni o per il recupero degli edifici storici di cui al punto precedente.
- Nel quadro delle tipologie costruttive il P.I. potrà proporre anche soluzioni tipologicamente innovative finalizzate all'utilizzo di fonti alternative di energia (fotovoltaico – biomasse – solare ecc..).
- Potrà, inoltre, incentivare gli interventi edilizi che prevedano fonti alternative di energia, assegnando agli stessi premi volumetrici (o di superficie coperta) anche in deroga agli indici o alle quantità assegnate dalle singole Z.T.I.O.

Lo stesso incentivo potrà essere assegnato anche nel caso gli interventi che usufruiscono del riciclaggio delle acque usate delle acque piovane, ovvero prevedano sistemi affinati di raccolta differenziata dei rifiuti.

Il P.I. individuerà inoltre (art. 43 L.R. 11/2004):

- Gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1 lettera c dell'art. 43.

Spetterà, quindi al P.I. valutare, nell'ambito delle aree trasformabili del P.A.T.I. (art. 13/1 lett f) quali aree agricole potranno essere "trasformate" ai fini edificatori e quali,

pur individuate nel P.A.T.I. come aree trasformabili, dovranno mantenere la propria destinazione agricola.

- Potrà ancora il P.I. individuare aree non edificabili sulle quali, quindi, non potrà collocarsi l'edificazione di cui all'art. 44/1 L.R. 11/2004. (ampliamenti fino a 800 mc).
- Particolare attenzione il P.I. riserverà ai fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. Tale operazione, particolarmente significativa in quanto legata alla dinamicità dei cambiamenti in zona agricola, sarà verificata alle trasformazioni verificatesi nell'ultimo quinquennio.

Su questo censimento saranno apportati gli opportuni affinamenti, anche integrando la schedatura di P.R.G.

Ricordando, comunque, che eventuali nuove destinazioni d'uso ammesse dal P.I. non potranno incidere negativamente sulla tutela dei beni vincolati.

5.2 Sistema residenziale - produttivo

5.2.1 La residenza

Il comune è dotato di un patrimonio edilizio residenziale di notevoli proporzioni, frutto di interventi edificatori particolarmente intensi negli anni di fine secolo.

Altrettanto significativi, anche quantitativamente, le preesistenze storicamente rilevanti rintracciabili all'interno dei centri storici.

Il P.I. si propone, pertanto, di intervenire all'interno delle aree già compromesse dall'edificazione, perseguendo alcuni obiettivi prioritari.

Centri storici

Il comune ha da poco concluso l'attività di completo rilievo dei centri storici. Ora dovrà essere dato corso alla fase di progettazione di un piano particolareggiato dei centri storici che dovrà poi essere acquisito nel secondo P.I..

Potranno, comunque, essere rivisitate criticamente le previsioni del P.I. vigente in ordine alla tutela dei fabbricati esistenti (gradi di protezione) nell'obiettivo di una rivitalizzazione dei centri storici, anche ripensando a destinazioni d'uso diverse delle esistenti (attività commerciali – direzionali – piccole attività artigianali di servizio) nello spirito della nuova legge regionale sul commercio (L.R. 50/2012).

Zone edificate diverse dal Centro storico

Le zone territoriali omogenee inserite negli ambiti PATI di urbanizzazione consolidata saranno oggetto di una attenta disciplina urbanistica volta da un lato a completare il tessuto urbano non ancora oggetto degli interventi edilizi previsti dal P.I. vigente, anche riconsiderando le precedenti previsioni urbanistiche di P.I.

Si privilegeranno, quindi, le richieste dei cittadini finalizzate al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamenti igienico-sanitari – ristrutturazioni – suddivisioni in più unità immobiliari ecc...) e nel contempo le proposte che prevedano una ricomposizione ambientale e una nuova e più organica dotazione di servizi primari (parcheggi – aree a verde – percorsi pedonali ecc.). Saranno sempre possibili i recuperi degli impegni edilizi esistenti aventi destinazioni non compatibili con le ZTIO nelle quali sono inseriti.

Piani Attuativi

Il P.I. acquisirà come stato di fatto i Piani Attuativi convenzionati. Le relative carature dimensionali non saranno, pertanto, conteggiate all'interno delle "quantità aggiuntive definite" del P.A.T.I.

Il P.I. verificherà lo stato di attuazione dei P.U.A. convenzionati.
Sulla scorta di tale verifica verranno eventualmente individuate nuove aree edificabili all'interno delle "aree trasformabili" del P.A.T.I..

Aree di edificazione diffusa (P.A.T.I.)

In queste aree, in parte coincidenti con le zone C1 speciali di P.R.G., il P.I. ammetterà esclusivamente, oltre agli interventi sull'esistente edificato, (fino alla "ristrutturazione edilizia") anche gli interventi puntuali di nuova edificazione finalizzati esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamento per motivi igienico-sanitari, ampliamenti e nuovi edifici a volumetria prefissata per membri della famiglia).

Il P.I. proporrà in tal senso una regolamentazione di tali interventi, a garanzia della conservazione delle destinazioni d'uso originarie dell'intervento.

Gli interventi in queste aree saranno sempre e, comunque, condizionati alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

5.2.2 Aree produttive industriali – commerciali

Il P.I. provvederà in particolare ad affinare operativamente gli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004.

Verificherà in tal senso che tali accordi si concretizzino in una effettiva scelta di accresciuta sostenibilità ambientale.

Gli ampliamenti delle aree produttive, nei limiti imposti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) dovranno essere prioritariamente riservati alle "attività produttive esistenti in zona impropria" che programmeranno il proprio trasferimento in zona propria.

Tali trasferimenti saranno normati dal P.I. nell'ambito delle possibilità contenute nella legge R. 11/2004 (art. 36: *riqualificazione ambientale e credito edilizio* – art. 37. *compensazione urbanistica*).

5.2.2.1 Attività produttive in zona impropria

Il quadro delle attività produttive in zona impropria si presenta complesso e non privo di problematicità in ordine al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17/i della L.R. 11/2004 raffrontate alle norme della precedente L. R. 61/85 (art. 126).

Il tema dovrà essere affrontato, seppure nel sostanziale rispetto della normativa vigente, con estrema praticità e concretezza.

L'attuale quadro economico, sicuramente non favorevole, non autorizza certe scelte operative che mettono in discussione il sistema occupazionale del territorio.

Pertanto si ritiene che il rispetto della normativa ex L.R. 11/2004 (ma anche nello spirito delle disposizioni ex L.R. 61/85 già di supporto agli insediamenti in aree improprie di attività produttive) debba sostanzialmente concretizzarsi nella pianificazione delle destinazioni d'uso di tutte le attività presenti in zona impropria e, quindi, del relativo convenzionamento pubblico/privato (nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 9 N.T. del P.A.T.I.).

5.2.2.2 Attività commerciali

La legge Regionale 50 del 28/12/2012 ha innovato radicalmente il quadro della pianificazione urbanistica del sistema commerciale del Veneto.

Il secondo P.I. si ripromette di acquisire le possibilità pianificatorie prospettate dalla legge.

In particolare saranno ridefinite nella prospettiva di una loro rivitalizzazione gli standards per le attività commerciali ammesse nei centri storici nelle aree

degradate, nelle aree di centro abitato (delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada).

Il tutto nella prospettiva, condivisa, della L.R. 50/2012 di incentivare le attività commerciali e, quindi, rivitalizzare in particolare i centri storici e le aree degradate (anche le aree interessate da attività produttive in zona impropria – dismessa).

5.2.3 Servizi

Il secondo P.I. provvederà innanzi tutto ad una verifica sul territorio delle aree a servizi attualmente fruibili dal cittadino.

Verranno, pertanto, censite tutte le aree pubbliche che assolvono tale funzione.

E quindi:

- le aree comunali (in proprietà);
- le aree degli enti pubblici (parrocchie – ULS) che assolvono una funzione pubblica;
- le aree a servizi oggetto di trasferimento, ma non ancora in proprietà del Comune (ad es. le aree di urbanizzazione primaria dei PUA).

Successivamente sulla base di questi censimenti verranno verificati i parametri di cui all'art. 31 L.R. 11/2004.

Come già sopra accennato il P.I. dovrà rapportarsi con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche che costituirà la vera "scaletta" temporale di realizzazione delle aree a servizi.

Conformemente alle disposizioni dell'art. 31/7 della L.R. 11/2004, il P.I. provvederà alla verifica della dotazione dei servizi per ogni singolo ATO ricordando che il rapporto mq/abitante insediabile non potrà essere inferiore a 30 mq (art. 31/3a).

6. La mobilità.

Il PATI ha acquisito il sistema della viabilità sovracomunale definito dal Piano Provinciale della Viabilità e codificato nel P.T.C.P..

Il secondo P.I. dovrà, pertanto, prevedere operativamente l'integrazione del sistema della viabilità comunale con il sistema viabilistico del P.T.C.P., così come affinato dal PATI (Rotatorie – innesti ecc.).

Attenzione particolare il P.I. riserverà alla definizione dei percorsi ciclo-pedonali, dei percorsi del tempo libero e della loro integrazione con le aree a servizi esistenti sul territorio.

7. La normativa.

Le Norme Tecniche Operative (N.T.O.) rappresentano il riferimento più immediato all'operatività del P.I..

Le N.T.O. dovranno raccordarsi con il Regolamento Edilizio Comunale, anche se quest'ultimo non costituisce un elaborato di P.I..

Il Regolamento Edilizio Comunale vigente potrà quindi essere modificato con apposita delibera consiliare alla stregua degli altri regolamenti del comune, con i contenuti di cui all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

COMUNE DI FONTANIVA
PIANO REGOLATORE COMUNALE – PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Infine un cenno obbligato alla normativa sottesa al cosiddetto “Piano delle acque comunale” (redatto ai sensi del D.C.R. n° 16 del 04/11/2009 – Piano di tutela delle Acque della Regione Veneto).

Il P.I. si rapporterà alla regolamentazione del Piano delle Acque nell’obiettivo di raccordare la stessa con le N.T.O. e con il prontuario di mitigazione ambientale.

IL SINDACO
Dott. Lorenzo Piotto