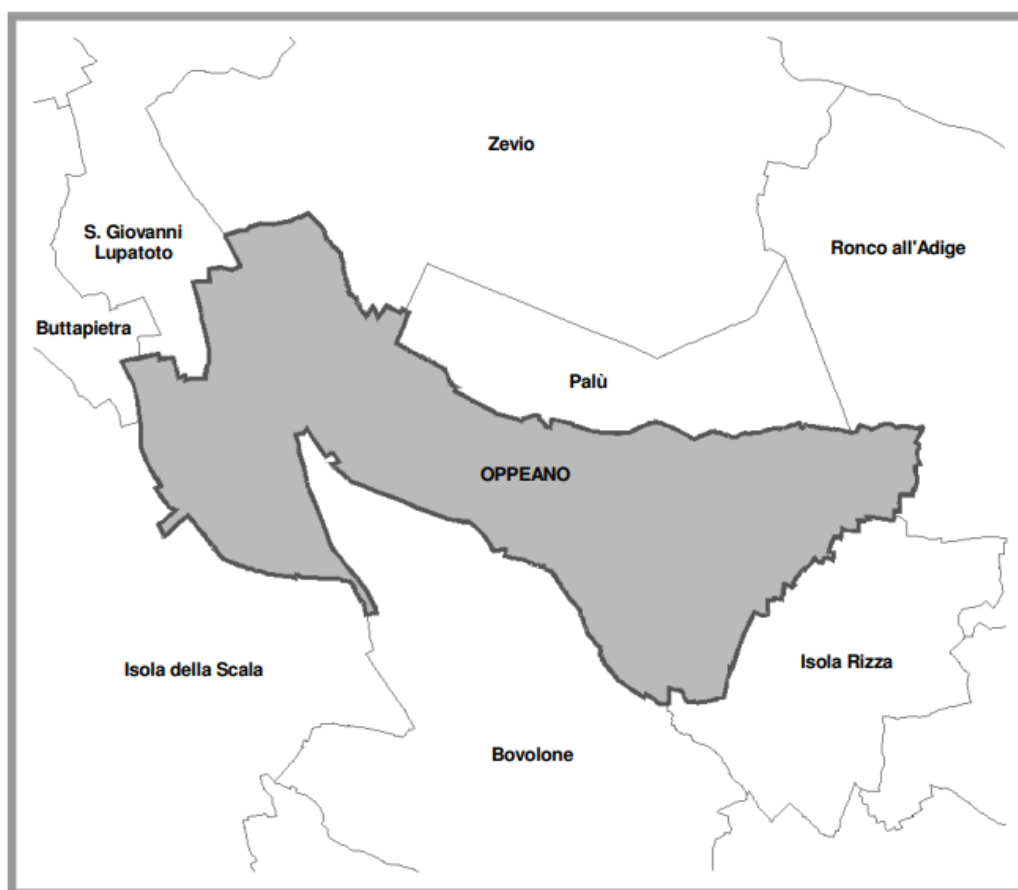


**Comune di Oppeano**  
**Provincia di Verona**

**Variante n° 2**  
**Piano di Assetto del Territorio**

# **Documento Preliminare**

artt. 3, 5 e 14 LR 11/2004



**Sindaco**  
**Pietro Luigi Giaretta**

## PREMESSA

---

Il presente Documento Preliminare, redatto ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n. 11/2004, determina l'avvio della procedura prevista per la redazione della Variante n° 2 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Oppeano.

I contenuti del presente Documento preliminare riguardano:

- le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio;
- gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato.

I disposti della legge regionale del Veneto la n. 11/04 stabiliscono che il nuovo Piano Regolatore Comunale debba essere costituito dal Piano di Assetto del Territorio per quanto riguarda la definizione degli elementi strutturali e dei criteri generali, e dal Piano degli Interventi per le disposizioni operative.

Il Piano è pertanto lo strumento di pianificazione generale che, sulla base e in coerenza con le risultanze delle analisi effettuate sul territorio in termini di vincoli, tutele, fragilità e invarianti, delinea per l'intero territorio comunale, a tempo indeterminato, gli obiettivi e le strategie per dare attuazione ai principi indicati dalla LRV n° 11/2004.

Dovranno pertanto trovare opportuna risposta alcune questioni rimaste irrisolte dalla pianificazione passata, definendo le tematiche da approfondire e dovrà essere calibrata la dotazione dei servizi collettivi soprattutto sotto il profilo della qualità degli stessi e dunque del vivere.

A tal fine si riportato di seguito per tematismi i principali indirizzi da perseguire per la formazione del PAT, da attuare attraverso azioni sostenibili in sede di redazione del PI.

L'importanza nell' elencare i principali obiettivi che l'amministrazione intende perseguire in questa fase programmatica e pianificatoria, è rappresentata dalla necessità di rendere unitaria la prefigurazione del governo del territorio, nonostante le diverse procedure che la legge stabilisce tra PAT e PI, operando coerentemente con la strumentazione urbanistica sovraordinata e con le normative di settore, con una particolare attenzione alla necessità di operare scelte sostenibili, intendendo come sostenibilità la capacità del piano di perseguire obiettivi e di sviluppare azioni capaci di rispondere ai bisogni del presente, conciliando salute ambientale, equità sociale e vitalità economica per creare comunità fiorenti, sane, diversificate e resilienti.

## 1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La L.R. n. 11/2004, all'art. 2 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e*

*riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*

*e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*

*f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

L'art. 5 della L.R. n. 11/2004 prevede inoltre che i comuni, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti oltre ad assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

## **2. CONTENUTI DEL PAT**

---

I contenuti del Piano di Assetto del Territorio, sono definiti dalla L.R. n. 11/2004, all'art. 13, comma 1:

*Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:*

*a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;*

*b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, 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;*

*c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*

*d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;*

*e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;*

*f) determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;*

*g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;*

*h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;*

*i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;*

*j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;*

*k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo*

*l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*

*l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;*

*m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;*

*n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;*

*o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);*

*p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;*

*q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;*

*r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori;*

*r bis) indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo*

### **3. LA PROCEDURA**

---

Il presente Documento Preliminare relativo alla Variante n° 2 al Piano di Assetto del Territorio è l'avvio della procedura prevista dalla L.R. n. 11/2004, all'art. 14:

*1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.*

*2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*

*3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate*

*dal consiglio comunale.*

*4. La giunta provinciale approva il piano entro centoventi giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.*

*5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.*

*6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:*

*a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;*

*b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;*

*c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica:*

*c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).*

*7. Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).*

*8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.*

*9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.*

*10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.*

*11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.*

#### **4. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

---

Il Comune di Oppeano è dotato di un Piano Regolatore Comunale vigente costituito da Piano di Assetto del Territorio (PAT) e da Piano regolatore Generale (PRG): l'entrata in vigore del PAT ha comportato che il PRG vigente sia diventato a tutti gli effetti Piano degli Interventi (PRG/PI.0), fatta salva la decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT stesso.

Il PAT del Comune di Oppeano è stato approvato con Conferenza di Servizi del **22.12.2015**.

Il Parere Motivato relativo all'approvazione del PAT è il n° 67 del 23 aprile 2015.

L'amministrazione Comunale a seguito della presentazione in Consiglio Comunale del **Documento del Sindaco in data 16 febbraio 2017** ha aperto una procedura ad evidenza pubblica finalizzata a

raccogliere le manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti privati, sulla base delle disposizioni di cui alla DCC n° 29 del 03/05/2018 *"Linee guida per il Piano degli Interventi, sugli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 della LRV n° 11/2004 e sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR n° 11/2004"*.

L'Amministrazione comunale di Oppeano si è dotata di:

- una prima **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 adottata con D.C.C. n. 28 del 03.05.2018 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 54 del 26.09.2018, riguardante una serie di progetti di opere pubbliche attinenti alla viabilità e al nuovo impianto di depurazione comunale, provvedendo inoltre ad inserire delle modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, previa inserimento di un fascicolo denominato *"Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG"*, non sostitutivo ma integrativo delle norme tecniche di PRG e del Regolamento Edilizio;
- una seconda **Variante n. 2-2018 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 del 16/03/2015, adottata con D.C.C. n. 77 del 18.12.2018 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 18 del 10.04.2019, riguardante le cosiddette "VARIANTI VERDI 2018" ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16.03.2015 n. 4 e art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 1, che ha provveduto a privare alcune aree oggetto di richieste della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, inserendole a "stralci" nella dotazione urbanistica comunale, e previo inserimento di un nuovo articolo **"3.17.2.2 - Area art. 7 L.R. 4/2015 "Variante Verde"**, testo normativo che – una volta vigente – andrà ad inserirsi al *"CAPO C - Riporto modifiche normative al fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente"* del fascicolo normativo denominato *"Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG"* introdotto dalla sopra citata **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0**, in attesa del riordino complessivo della materia previsto con il Primo P.I. effettivo;
- una terza **Variante n. 3-2019 al PRG/PI.0 "ZONE AGRICOLE"** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 adottata con D.C.C. n. 2 del 29.01.2019 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 10.04.2019, riguardante la riclassificazione delle zone agricole comunali provvedendo, sia a livello cartografico che a livello normativo, alla riclassificazione di quanto previsto in tal senso nel Piano Regolatore Generale (PRG), disponendo di allineare i contenuti del PRG ai dettami del Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. n. 11 del 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Come nel caso della precedenti varianti al PRG/PI.0, le modifiche normative andranno ad inserirsi al *"CAPO C - Riporto modifiche normative al fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente"* del fascicolo normativo denominato *"Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG"* introdotto dalla citata **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0**, in attesa del riordino complessivo della materia previsto con il Primo P.I. effettivo;
- una quarta **Variante n. 4-2019 al PRG/PI.0** relativa a "Due Accordi art. 6 L.R. 11/2004" ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 adottata con D.C.C. n. 20 del 10.04.2019 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 43 del 29.07.2019, riguardante l'inserimento nella dotazione urbanistica attuativa comunale di alcune modifiche cartografiche conseguenti a due Accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 (Accordo **A.1** "Colorificio Feroni Srl" e Accordo **A.2** "Bonamini Vittorino"). Tale Variante ha visto anche l'inserimento nel corpo normativo del PRC sia di uno specifico fascicolo *"RA - Registro accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004"* sia di una modifica normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG riguardo all'inserimento del nuovo articolo **"4.6 Accordi ai sensi art. 6 L.R. 11/2004"**. Come nel caso delle Varianti precedenti, sia il Registro

degli Accordi sia la modifica normativa confluiscono nel fascicolo denominato "*Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG*" introdotto dalla citata **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0**, in attesa del riordino complessivo della materia previsto con il Primo P.I. effettivo;

- una quinta **Variante n. 5-2020 al PRG/PI.0** relativa alla "ZTO D2 ex PIP" ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004 adottata con D.C.C. n. 22 del 03.06.2020 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 49 del 30.09.2020, riguardante sia una modifica cartografica puntuale alla ex zona PIP localizzata nel capoluogo lungo la SS. 434, con l'esclusione dell'obbligo di attuazione mediante strumento di iniziativa pubblica, sia l'inserimento di alcune modifiche normative di carattere generale agli esistenti articoli "**3.8.1 Funzioni ammissibili**", "**3.8.2. Modi di intervento**" e "**3.8.3.2. Parametri degli edifici**" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, tutti attinenti alle Zone D2 di Espansione produttiva;
- una sesta **Variante n. 6-2021 al PRG/PI.0 "Variante Verde 2020"** ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 del 16/03/2015, adottata con D.C.C. n. 5 del 17.02.2021 ed ora in via di approvazione definitiva, riguardante le cosiddette Varianti Verdi ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16.03.2015 n. 4 e art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 1, relativa alle richieste anno 2020 e stesa sulla scorta di quanto già sviluppato nell'analoga precedente Variante n. 2-2018 al PRG/PI.0, e che ha provveduto a privare alcune aree oggetto di richieste della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, inserendole a "stralci" nella dotazione urbanistica comunale;
- una settima **Variante n. 7-2021 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/04, adottata con D.C.C. n. 15 del 14.4.2021 e approvata definitivamente con D.C.C. n. 51 del 8.9.2021, relativa all'inserimento nella dotazione urbanistica attuativa comunale di alcune modifiche cartografiche e normative attinenti prevalentemente ad alcune attività produttive con inserimento di un Accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 relativo – in forma indiretta – alla possibilità d'insediamento di un'attività artigianale: la Variante ha anche inserito una modifica cartografica relativa a un'attività agricola esistente inserita in una zona F, delle modifiche cartografiche relative alla ricollocazione, in compensazione, di alcune aree a servizi e aree produttive di proprietà comunale site in Via Marco Biagi, nonché delle modifiche concernenti due aree residenziali situate a Vallese, entrambe in adeguamento ai contenuti del PAT vigente in tema d'individuazione di aree soggette alla tutela dei Centri Storici, con inserimento anche di specifiche normative di dettaglio, contenute in un di un'area soggetta a PdR. A livello normativo la Variante provvede sia all'inserimento di specifiche normative di dettaglio contenute nel nuovo articolo "**1.2.2.3 Scheda di intervento PdR "Barchessa della Villa Maffei"**", sia modifiche all'esistente articolo "**3.4.3.2. Interventi su aree insediate**" pro inserimento indici zona n° B/131, testo normativo che va a inserirsi al "**CAPO C - Riporto modifiche normative al fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG vigente**" del fascicolo normativo denominato "*Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG*" introdotto dalla sopra citata **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0**, in attesa del riordino complessivo della materia previsto con il Primo P.I. effettivo.
- Il Comune di Oppeano si è dotato di una **Prima Variante al PAT** comunale di "*Adeguamento alla L.R.V. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e DGRV 668/2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio*

regionale ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a) LRV n° 14/2017" approvata con D.C.C. n. 16 del 14.04.2021, oltre che di una **Variante al Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento al R.E.T.** approvata con D.C.C. n. 71 del 30.12.2020.

- A seguito di apertura di bando pubblico il Comune ha attivato una nuova procedura di variante al PI, che ha comportato la redazione di due varianti separate, la Variante n° 8 e la variante n° 9.

Si richiamano:

- D.C.C. n. **16-2022 del 31/03/2022** di Adozione della Variante n. 8 al P.R.G./P.I.0 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- D.C.C. n. **17-2022 del 31/03/2022** di Adozione della Variante n. 9 al P.R.G./P.I.0 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- D.C.C. n. **2-2023 del 18/01/2023** di Approvazione della Variante n. 9 al P.R.G./P.I.0 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004.

## 5. PARAMETRI QUANTITATIVI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Si riporta la tabella riassuntiva dell'attuale dimensionamento inserito con il Primo PAT:

**TAB. 1 - RIEPILOGO FABBISOGNO COMPLESSIVO COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

| TAB. 1.1 - Comune di OPPEANO |  | nuovi alloggi<br>totali                                              | con volume<br>medio per<br>alloggio pari a | TOT<br>FABBISOGNO<br>VOLUME<br>RESIDENZIAL<br>E PER NUOVI<br>NUCLEI<br>FAMILIARI | TOT<br>FABBISOGNO<br>VOLUME PER<br>ATTIVITÀ<br>COMPATIBILI<br>CON LA<br>RESIDENZA | TOT<br>FABBISOGNO<br>VOLUME<br>RESIDENZIAL<br>E<br>COMPLESSIV<br>O INTEGRATO |
|------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                              |  | da analisi<br>demografica                                            | da<br>elaborazione<br>dati ISTAT           |                                                                                  | 20% volume<br>residenziale                                                        |                                                                              |
| Comune                       |  | 1                                                                    | 2                                          | 3=1x2                                                                            | 4                                                                                 | 5=3+4                                                                        |
| OPPEANO                      |  | 734                                                                  | 404                                        | 296.720                                                                          | 59.344                                                                            | 356.063                                                                      |
| totali                       |  | 734 all                                                              |                                            | 296.720 mc                                                                       | 59.344 mc                                                                         | 356.063 mc                                                                   |
| di cui:                      |  | volumi residenziali residui di PRG di trasformazione nel PAT         |                                            |                                                                                  |                                                                                   | 119.000 mc (vedi Tab. 10.1)                                                  |
|                              |  | carico insediativo aggiuntivo Pat                                    |                                            |                                                                                  |                                                                                   | 237.063 mc                                                                   |
| Totali finali                |  | in aree di trasformazione nel PAT                                    |                                            |                                                                                  |                                                                                   | 356.063 mc                                                                   |
|                              |  | altri volumi residenziali residui di PRG in aree consolidate nel PAT |                                            |                                                                                  |                                                                                   | 255.000 mc (vedi Tab. 11.1)                                                  |
|                              |  | CARICO COMPLESSIVO RESIDENZIALE FINALE                               |                                            |                                                                                  |                                                                                   | 611.063 mc                                                                   |

**TAB. 2 - RIEPILOGO CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO  
RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA**

| TAB. 2.1 - Comune di OPPEANO |  | Abitanti<br>esistenti | Abitanti teorici<br>aggiunti | Totale abitanti<br>teorici | Volume<br>residenziale<br>insediativo | Volume attività<br>compatibili con<br>la residenza | Totale volume<br>complessivo<br>integrato |
|------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                              |  | ab.<br>1              | ab.<br>2                     | ab.<br>3=1+2               | mc<br>4                               | mc<br>5                                            | mc<br>6=4+5                               |
| ATO Ambito                   |  |                       |                              |                            |                                       |                                                    |                                           |
| 1 Oppeano-Vallese            |  | 6.628                 | 1.219                        | 7.847                      | 192.473                               | 38.495                                             | 230.968                                   |
| 2 Cà degli Oppi              |  | 1.893                 | 431                          | 2.324                      | 68.109                                | 13.622                                             | 81.731                                    |
| 3 Villafontana-Mazzantica    |  | 1.204                 | 229                          | 1.433                      | 36.138                                | 7.228                                              | 43.366                                    |
| totali                       |  | 9.725 ab              | 1.879 ab                     | 11.604 ab                  | 296.720 mc                            | 59.345 mc                                          | 356.065 mc                                |

L'amministrazione comunale, in fase di redazione del Documento Preliminare del Piano, ha ribadito gli obiettivi e le politiche urbanistiche definiti in occasione del precedente PAT, rivedendo alcune previsioni insediative e approfondendo alcune tematiche di interesse.

Il Documento Preliminare contiene una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, unitamente a una componente più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali.

## **6. L'APPROCCIO AL PIANO**

---

La variante al PAT di Oppeano nasce quando la LRV n° 11/2004 è già stata sperimentata e modificata dall'anno della sua prima uscita, ormai più di dieci anni fa. Un comune che si avvicina oggi alla propria pianificazione strategica ha la necessità di definire le proprie scelte pianificatorie in stretta correlazione con le tematiche ambientali, strutturando i propri obiettivi di piano in stretta connessione con la questione della sostenibilità ambientale.

Alla base della definizione degli obiettivi di piano ci deve essere quindi l'integrazione delle Strategie di Sviluppo Sostenibile come quadro di riferimento per la sostenibilità di Piani e Programmi sottoposti a VAS – caso per ora unico nell'UE e trait d'union con gli obiettivi dell'Agenda 2030, per definire già dalle fasi iniziali della pianificazione obiettivi che permettano la concreta attuazione del Piano, attraverso azioni che risultino monitorabili.

Ad oggi le tematiche ambientali si sono strettamente connesse con quelle legate alla pianificazione, pertanto la definizione degli obiettivi di Piano deve necessariamente partire dagli obiettivi di sostenibilità, utilizzando un approccio che sia capace di coniugare e coordinare tematiche di interesse locale, provinciale, regionale e nazionale.

La lettura del quadro completo delle informazioni disponibili e delle conoscenze permette di formulare un sistema di riferimento capace di mettere in evidenza potenzialità ed eventuali criticità del territorio di Oppeano.

Dalla "diagnosi" emerge lo stato di salute del territorio ed è pertanto possibile definire gli obiettivi più adatti a pensare lo sviluppo successivo, le strategie da mettere in atto, e gli attori da coinvolgere.

La parte iniziale di analisi territoriale, essenziale per la stesura dei documenti di Piano, definisce le caratterizzazioni e le tendenze che qualificano la città e il suo territorio, evidenziando anche gli eventuali aspetti problematici che potrebbero essere presi in considerazione dal Piano.

Sembra utile pertanto coordinare fin dalla fase iniziale della pianificazione del territorio gli obiettivi strategici e locali con i contenuti delle Strategie Nazionali e Regionali per lo sviluppo sostenibile, per allineare già gli obiettivi del PAT alla futura programmazione regionale, sempre più orientata verso le finalità dell'Agenda 2030.

Gli obiettivi di PAT saranno pertanto sviluppati seguendo l'impostazione regionale, che ha definito sei macroaree strategiche, già collegate alla Strategia Nazionale e ai goals dell'Agenda 2030.

Questo consentirà di definire, fin dal momento programmatico delle linee strategiche del PAT, quali azioni di piano saranno oggetto di monitoraggio, con l'obiettivo di attuare con la pianificazione scelte concrete e sostenibili, finalizzate a una qualità del vivere e dell'abitare, identificando già dalla fase di stesura iniziale del piano gli indicatori più utili da monitorare, a garanzia delle attività di verifica che andranno legate al tema del monitoraggio.

Si elencano pertanto le macroaree strategiche regionali che verranno utilizzate come riferimento per la definizione degli obiettivi generali di PAT, e per ciascuna verranno definiti gli obiettivi locali da raggiungere attraverso la verifica dell'efficacia delle scelte effettuate.

## 6.1. PER UN PIANO SOSTENIBILE

---

Predisporre un Piano “sostenibile” è una delle finalità del processo di redazione dello stesso, e sicuramente della VAS. Il significato di “sostenibilità” si trova all’art. 34 del D.Lgs. 152/2006 che, al comma 5, che stabilisce che “le strategie di sviluppo sostenibile definiscono il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali”.

Sono dunque le strategie nazionale e regionali di sviluppo sostenibile a rappresentare la declinazione dell’Agenda 2030 ai competenti livelli territoriali e settoriali e a tradurre il termine sostenibilità in obiettivi e target da perseguire.

Le Strategie di sviluppo sostenibile definiscono quindi il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali.



Per la costruzione della sostenibilità di un Piano/Programma l'approccio metodologico prende l'avvio da un momento iniziale in cui si identificano **gli obiettivi** di Piano che vanno a rapportarsi con gli specifici obiettivi di sviluppo sostenibile della strategia nazionale e regionale.

Questa fase è molto importante perché permette di capire già dalla fase iniziale quali saranno le misure e le azioni di Piano che contribuiranno effettivamente al raggiungimento degli obiettivi di piano, evidenziando le potenzialità del territorio e le eventuali criticità a cui dare risposta.

### Contesto internazionale ed europeo

---

La Direttiva 2001/42/CE — Direttiva sulla valutazione ambientale strategica (VAS) si pone “l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”.

Il raggiungimento degli obiettivi dichiarati nell'Articolo 1 della Direttiva viene assicurata sottoponendo a VAS piani e programmi che, in fase di attuazione, possano avere effetti significativi sull'ambiente negli Stati membri dell'Unione Europea.

In questa prospettiva, il monitoraggio ambientale è un'attività che la Direttiva VAS dispone di prendere in considerazione a partire dalla fase di elaborazione del Rapporto Ambientale (Articolo 5) che andrà a costituire parte integrante del Piano/Programma, e di effettuare di pari passo all'attuazione del

Piano/Programma stesso.

A tal scopo la lettera i) dell'Allegato I alla Direttiva prevede che nel Rapporto Ambientale siano descritte le misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10.

Le misure in merito al monitoraggio devono poi trovare visibilità nell'ambito delle informazioni circa la decisione (Articolo 9, comma 1, lettera c). Dalla struttura di questo articolo si deduce che a tali misure deve essere data, se non la dignità di un allegato o di un documento autonomo, quantomeno un'adeguata rilevanza nell'ambito del Rapporto Ambientale, che ne consenta una consultazione agevole e immediata.

Infine, l'Articolo 10, descrive gli obiettivi del monitoraggio come attività di "controllo degli 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" e suggerisce di adottare meccanismi di controllo per evitare duplicazioni.

In sintesi, la Direttiva 2001/42/CE si concentra sugli obiettivi del monitoraggio lasciando agli Stati membri il compito di declinare attori coinvolti, modalità, tempi e strumenti delle attività di monitoraggio.

Il Protocollo di Kiev sulla Valutazione Ambientale Strategica in un contesto transfrontaliero, fornisce alcune specificazioni sulle procedure che gli Stati aderenti devono metter in atto per garantire a livello internazionale obiettivi analoghi a quelli fissati dalla Direttiva 2001/42/CE a livello dell'Unione Europea, ponendo l'attenzione sulla tutela dell'ambiente e della salute.

## **Le "5P"**

---

L'Agenda 2030 e SNSvS sono strutturate nelle cosiddette "5P" dello sviluppo sostenibile:

- Persone: eliminare fame e povertà in tutte le forme e garantire dignità e uguaglianza;
- Prosperità: garantire vite prospere e piene in armonia con la natura;
- Pace: promuovere società pacifiche, giuste e inclusive;
- Pianeta: proteggere le risorse naturali e il clima del pianeta per le generazioni future;
- Partnership: implementare l'Agenda attraverso solide partnership.

## 7. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N° 2 AL PAT

Si riportano di seguito gli obiettivi della Variante n° 2 al PAT: gli obiettivi costituiscono delle “sfide” e delle “opportunità”: la loro realizzazione può facilitare il raggiungimento anche di altri obiettivi, in un confronto con le realtà territoriali limitrofe, e devono essere capaci di creare sinergie e vantaggi trasversali e di lungo periodo.

| INDIRIZZI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PIANO                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi generali                                                                                                                       | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1. Sistema ambientale e paesaggistico</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ob.A</b> Tutela dei suoli attraverso un uso consapevole del territorio                                                                | <p><b>Ob.A.1.</b>Controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali, in particolare in corrispondenza delle nuove edificazioni produttive, rispetto alle quali prevedere delle zone a filtro, con funzioni ecologiche e mitigative.</p> <p><b>Ob.A.2.</b> Contenimento del consumo di suolo e disegno della frangia urbana. Si provvederà ad una verifica ed aggiornamento degli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”.<br/>In ottemperanza di quanto disposto dalla normativa superiore ed ai chiarimenti prodotti dalla Regione Veneto con il TTP – Appunti L.R. n. 14/2017, si integrerà la normativa con “Direttive” e “Prescrizioni e Vincoli”, definendo così le strette competenze del PI in ambito di monitoraggio.<br/>Si richiama per il Comune di Oppeano la quantità massima di consumo di suolo ammesso di 46,81 ha.</p> <p><b>Ob.A.3.</b>Tutela per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di filtro tra il territorio agricolo e quello edificato.</p> <p><b>Ob.A.4.</b> Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, valutando anche la riconversione di volumi appartenenti ad attività produttive fuori zona non più in essere.</p> |
| <b>Ob.B.</b> Tutela della qualità dell'aria attraverso interventi mitigativi                                                             | <b>Ob.B.1.</b> Mitigazione degli impatti delle aree di nuova previsione, attraverso fasce piantumate e la previsione di adeguate distanze edificatorie, anche in coerenza con le indicazioni della strumentazione sovraordinata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ob.C.</b> Tutela del sistema del verde urbano ed extraurbano attraverso la valorizzazione di elementi di pregio e potenzialmente tali | <p><b>Ob.C.1.</b> Salvaguardia dell'immagine consolidata e ricorrente del territorio extraurbano costituita dal disegno dei campi irrigui adibiti a seminativo</p> <p><b>Ob.C.2.</b> Recepimento delle previsioni di PTCP e PTRC relative ai tessuti agricoli e al sistema della rete ecologica e del sistema</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ob.D.</b> Valorizzazione dei percorsi e delle relazioni tra spazi | <p><b>Ob.D.1.</b> - Valorizzazione degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio. Andranno verificati i Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, per promuovere azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, anche in riferimento alle tematiche legate ai nuovi interventi legati alla realizzazione di interventi volti a sviluppare le fonti rinnovabili.</p> <p><b>Ob.D.2.</b> Fruizione ciclabile del territorio agricolo periurbano, attraverso la creazione di dorsali di connessione territoriale e valorizzazione dei percorsi ciclopeditoni.</p> <p><b>Ob.D.3.</b> Valorizzazione ambiti a sensibilità paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.</p> |
| <b>Ob.E.</b> Valorizzazione della rete ecologica                     | <p><b>Ob.E.1.</b> Per il sistema paesaggistico il PTCP individua i “caratteri valoriali del paesaggio” e gli “attributi di pregio del paesaggio” nell’ottica di salvaguardare, preservare e valorizzare il paesaggio attraverso la tutela dei segni antropici caratteristici, degli elementi storici e monumentali.</p> <p>Si provvederà ad un confronto tra gli elementi segnalati dal PTCP e quanto individuato dal PATI vigente prevedendo un allineamento ed una coerenza degli elementi e verificando la possibile integrazione della rete esistente con nuovi elementi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| INDIRIZZI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PIANO                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi generali                                                                                  | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2. Sistema della mobilità</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ob.F</b> Individuazione nuove connessioni territoriali e riqualificazione sistema viario attuale | <p><b>Ob.F.1.</b> Potenziamento della viabilità veicolare locale esistente, con interventi di messa in sicurezza e realizzazione delle connessioni mancanti</p> <p><b>Ob.F.2.</b> Proposte di modalità di spostamento interne al territorio comunale basso impatto (individuazione di percorsi ciclabili e pedonali) che risultano parzialmente alternative alla mobilità ma che si qualificano come valide soluzioni per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio</p> <p><b>Ob.F.3</b> Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.</p> |

| INDIRIZZI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PIANO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi generali                                       | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3. Sistema Insediativo residenziale e dei servizi</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ob.G Sviluppo ordinato del territorio</b>             | <p><b>Ob.G.1.</b> Analisi del sistema dei vincoli, delle fragilità e delle invarianti, in modo da lasciare alla fase operativa del PI la possibilità di scelte flessibili insediative, legate a criteri di addensamento dell'edificato, al risparmio del consumo di suolo, alla scelta di ambiti in cui non sono presenti fragilità a fini edificatori, favorendo la crescita dell'edificato in modo coerente con l'esistente, bilanciando il sistema dei servizi e l'utilizzo di ambiti già dotati dei principali sottoservizi.</p> <p><b>Ob.G.2.</b> Ricognizione degli ambiti di espansione residenziale previsti nel PAT vigente ed attualizzati riconoscendone l'aspetto di consolidato. Le linee preferenziali di sviluppo dovranno essere verificate nel rispetto di quanto previsto dalle NT_PTCP, la loro conferma dovrà essere assoggettata ad opportuna normativa di tutela ambientale.</p> <p><b>Ob.G.3.</b> Quantificazione di uno sviluppo residenziale calibrato sulle reali necessità abitative, non confermando la previsione di aree di trasformazione non coerenti con il trend dello sviluppo demografico, localizzando gli ambiti di trasformazione ove risultino concrete le intenzioni edificatorie e le condizioni paesaggistico-ambientali finalizzate alla possibilità di realizzare nuovi tessuti residenziali.</p> <p><b>Ob.G.4.</b> Mantenimento delle aree libere presenti tra gli insediamenti al fine di evitare la soppressione di varchi ecologici e di con visuali lungo le viabilità principali.</p> <p><b>Ob.G.5.</b> Revisione degli ambiti di edificazione diffusa, attraverso la rilettura delle zone E4 inserite nel previgente PRG, verificando le modalità di attuazione ed eventuali premialità volumetriche legate al tema del riutilizzo di volumi dismessi o sottoutilizzati, anche in coerenza con le indicazioni presenti sul previgente PAT in merito al tema degli ambiti di edificazione diffusa.</p> <p><b>Ob.G.6.</b> Si prevede il completamento dei centri abitati revisionandone anche il perimetro. Questo è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana, inserendo dei margini di flessibilità. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente.</p> |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | <p><b>Ob.G.7.</b> Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva dei centri urbani. Si propone di individuare esclusivamente le aree a servizio di interesse sovracomunale lasciando alla fase operativa del Piano l'individuazione dei servizi locali.</p> <p><b>Ob.G.8.</b> Revisione delle individuazioni di zone a standard evidenziate dal vigente PAT in ambito di urbanizzazione consolidata, operando scelte più strategiche legate ad ambiti di interesse sovracomunale, lasciando alla flessibilità dei successivi Piani Operativi la scelta della localizzazione di standard puntuali all'interno del tessuto insediativo consolidato.</p> |
| <b>Ob.H. Consolidamento dei margini</b>                                                                                | <p><b>Ob.H.1.</b> Crescita e trasformazione degli insediamenti residenziali in continuità con i tessuti esistenti ed in maniera coordinata con lo sviluppo dei servizi urbani e delle infrastrutture, nel rispetto degli insediamenti storici e delle risorse ambientali.</p> <p><b>Ob.H.2.</b> Inserimento di norme di flessibilità insediativa legate alla possibilità di sviluppare i margini dell'edificato, a fronte di un maggiore risparmio di suolo e della presenza di una rete di sottoservizi già efficiente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ob.I. Recupero del patrimonio storico testimoniale e tutela delle testimonianze antropiche di carattere storico</b> | <p><b>Ob.I.1.</b> Agevolazione e incentivazione del recupero edilizio nelle zone consolidate</p> <p><b>Ob.I.2.</b> Revisione della perimetrazione degli attuali centri storici, anche in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, a salvaguardia delle porzioni di tessuto edilizio di più antica origine, prevedendo azioni di recupero funzionale integrate con il tessuto edilizio e le funzioni presenti.</p> <p><b>Ob.I.3.</b> Revisione delle modalità di recupero dei fabbricati rurali dismessi o non più funzionali al fondo agricolo, con particolare attenzione al patrimonio storico testimoniale</p>                                                                                                                                                              |
| <b>Ob.L. Azioni di riordino e riqualificazione ambientale e urbanistica</b>                                            | <p><b>Ob.L.1.</b> Si promuove una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sostegno alla riqualificazione e riconversione delle aree produttive localizzate nei tessuti urbani, mediante la procedura dell'accordo di pianificazione e l'utilizzo del credito edilizio.</li> <li>- Il rafforzamento del sistema produttivo finalizzato anche alla rilocalizzazione delle attività produttive</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>obsolete e/o dismesse in zona impropria, nonché al completamento dei poli produttivi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La revisione delle indicazioni attuative degli ambiti inseriti come Programmi Complessi dalla precedente pianificazione, al fine di permettere azioni di recupero di fabbricati e di spazi urbani anche ricorrendo allo strumento del credito edilizio.</li> </ul> <p><b>Ob.L.2.</b> Individuazione di aree di atterraggio sulla base di un'analisi territoriale che permetta il concreto utilizzo dei volumi identificati come credito edilizio, favorendo forme di premialità ma nell'ottica complessiva di mantenere omogeneo il tessuto edilizio.</p> <p><b>Ob.L.3.</b> Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.</p> <p><b>Ob.L.4.</b> Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).</p> <p><b>Ob.L.5.</b> Incentivazione, recupero, riuso, riqualificazione e valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati.</p> <p><b>Ob.L.6.</b> Individuazione nuove aree di riqualificazione e riconversione e di miglioramento della qualità urbana, integrando le norme con le indicazioni della normativa vigente.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| INDIRIZZI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PIANO                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi generali                                                                                        | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Sistema Produttivo</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ob.O</b> Verifica delle previsioni di Piano, in coerenza con la pianificazione Provinciale e Regionale | <p><b>Ob.O.1.</b> Riqualificare e completare il tessuto dei centri urbani e risanare gli spazi produttivi degradati, migliorando la qualità degli spazi esistenti e completando il disegno urbano consolidando tessuti produttivi coerentemente con le indicazioni della pianificazione sovraordinata. A questo scopo viene ridefinito il dimensionamento strategico del PAT relativamente al sistema produttivo, verificando lo stato di attuazione delle previsioni delle aree, tenendo in considerazione le esigenze espresse dalle realtà produttive del territorio in termini di fabbisogni di nuove aree o di</p> |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | <p>necessità di riconversione delle aree esistenti.</p> <p><b>Ob.O.2.</b> Riclassificare le aree produttive esistenti e di progetto sulla base delle indicazioni di PTCP, dello stato di attuazione e delle nuove previsioni di piano inserite dopo l'approvazione del PTCP (2015).<br/>In generale verranno verificati il sistema insediativo residenziale, quello produttivo e turistico – ricettivo.<br/>Titolo 1 – Insediamento produttivo (artt. Da 55 a 62): il PTCP riporta a titolo ricognitivo le zonizzazioni produttive comunali (ZPC) adottate alla data di formazione dello strumento provinciale. Vengono riportate le aree produttive non ricomprese negli ambiti produttivi di interesse provinciale che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di problematiche di natura ambientale, urbanistica o infrastrutturale, per cui viene prescritto che la destinazione delle attività artigianali e di piccola industria sia strettamente connessa all'abitato.<br/>Dovrà essere effettuata una ricognizione del sistema produttivo comunale, classificando le zone come ambiti produttivi di interesse comunale "consolidato".<br/>Costituiscono elementi di carattere strutturale solo le zonizzazioni produttive approvate. Verrà inoltre integrata la normativa inserendo le specifiche per il riconoscimento e la conferma degli ampliamenti, sempre condizionati dall'individuazione e realizzazione di compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate ed eventuali idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dati dall'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato (art. 60, punti 3 e 4 delle NT di PTCP). Verrà verificata la presenza di Ambiti produttivi di interesse provinciale (ZIP).<br/>Nello specifico la variante riporterà gli ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati demandando al PI la classificazione degli ambiti produttivi di interesse comunale tra "connessi" e "non connessi" disciplinati dall'art. 56 delle NT del PTCP. (+ art. 68 esercizi commerciali di vicinato).</p> <p><b>Ob.O.3.</b> Dovrà essere effettuata una ricognizione degli ambiti di espansione residenziale previsti nel PAT vigente ed aggiornati riconoscendone l'aspetto di consolidato. Le linee preferenziali di sviluppo dovranno essere verificate nel rispetto di quanto previsto dalle NT_PTCP, la loro conferma dovrà essere assoggettata ad opportuna normativa di tutela ambientale.</p> |
| <p><b>Ob.P.</b> Riclassificazione di ambiti produttivi derivanti dalle indicazioni di PAQE</p> | <p><b>Ob.P.1.</b> Riclassificazione di ambiti derivanti da previsioni di PAQE, ridefinendo le caratteristiche insediative e la necessità di consolidare le previsioni di piano, con</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                           | <p>particolare attenzione agli ambiti produttivi di Villafontana, localizzati a completamento di aree produttive.</p> <p><b>Ob.P.2.</b> Verifica delle indicazioni del Piano d'Area relativamente agli ambiti di riqualificazione e programmi complessi, inseriti dal precedente PAT in attuazione delle indicazioni della pianificazione sovraordinata.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ob.Q.</b> Revisione e integrazione di ambiti di espansione                                                                             | <b>Ob.Q.1.</b> Eventuale individuazione di nuovi abiti di espansione correlati alla realizzazione di servizi di qualità e di efficaci soluzioni viabilistiche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ob.R.</b> Incentivazione all'insediamento di attività produttive compatibili con le caratteristiche dell'ambiente costruito e naturale | <p><b>Ob.R.1.</b> Contenimento dell'indice di impermeabilizzazione.</p> <p><b>Ob.R.2.</b> Prescrizione di opportune forme di compensazione ambientale per le nuove aree produttive al fine di mitigarne l'impatto ambientale.</p> <p><b>Ob.R.3.</b> Pianificazione dei nuovi interventi del settore con modalità di insediamento ecologicamente compatibili, subordinando gli interventi alla realizzazione di servizi che approfondiscano soluzioni tecnologiche volte al risparmio energetico.</p> <p><b>Ob.R.4.</b> Verifica della compatibilità paesaggistica, ambientale ed ecosistemica dei tessuti artigianali, industriali e logistici nuovi e in previsione nei confronti delle zone agricole limitrofe.</p> |

| INDIRIZZI STRATEGICI E OBIETTIVI DEL PIANO                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivi generali                                                                                      | Obiettivi specifici                                                                                                                                                                |
| <b>5. Sistema Vincolistico</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ob.S</b> Verifica del sistema vincolistico in coerenza con la pianificazione Provinciale e Regionale | <b>Ob.S.1.</b> Verifica delle indicazioni normative relative all'aggiornamento della tematica dei vincoli (ambientale, paesaggistico, cimiteriale ecc...) presenti sul territorio. |

## INDICAZIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E DUREVOLE DEL TERRITORIO

La definizione di sviluppo sostenibile dato dalle Nazioni Unite (Rapporto Brundtland, 1987), che trova maggiori consensi è la seguente: uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità.

Le strategie di sostenibilità ambientale emerse nelle recenti esperienze di pianificazione in ambito nazionale ed europeo, possono essere schematizzate come segue:

- impiegare le risorse rinnovabili entro i limiti delle capacità di rigenerazione;
- limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili (tra cui il suolo);
- evitare di emettere inquinanti in quantità tale da eccedere le capacità di assorbimento e trasformazione di aria, acqua, suolo;
- mantenere la qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale;
- mantenere e migliorare il suolo e le risorse idriche;
- mantenere e, ove possibile, aumentare la biomassa e la biodiversità, preservando e migliorando lo stato della flora e fauna selvatica, degli habitat e dei paesaggi;
- mantenere e aumentare la qualità dell'ambiente locale.

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio, questi temi possono essere tradotti in:

- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema economico turistico, valorizzando le risorse naturalistiche ed ambientali presenti sul territorio;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza, la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- riorganizzare e riqualificare i tessuti insediativi esistenti in modo da limitare ulteriore consumo di nuovo territorio;
- miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio