

Comune di FUMANE

III P.I.

DOCUMENTO DEL SINDACO

Sindaco Daniele Zivelonghi

Giugno 2026

1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R.V. n° 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il PAT - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. – Piano degli Interventi. Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il PAT del comune di Fumane è stato adottato con DCC n. 2 del 28/02/2013 e approvato con delibera di giunta regionale N. 342 del 25/03/2014 (B.U.R. N. 39 del 11/04/2014).

Il Piano degli Interventi, attuato attraverso le diverse fasi, definirà le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti, implementando le norme del P.A.T. che, in alcuni casi, si sono rivelate contraddittorie e/o non sufficientemente chiare nell'esprimere gli obiettivi che s'intendevano perseguire.

Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche, potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal PAT anche mediante una serie di "stralci funzionali" di più immediata funzionalità sia alle finalità di questa Amministrazione comunale sia del territorio stesso del Comune di Fumane.

Il Piano degli Interventi, in coerenza con le reali necessità degli abitanti, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche del PAT, ma dovrà fornire comunque una definizione degli interventi più urgenti, definendo allo stesso tempo criteri condivisi che permettano all'Amministrazione e agli uffici preposti di gestire man mano che se ne presenta la necessità, le richieste di flessibilità operativa degli strumenti urbanistici.

- Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola;

- Attività produttive Fuori Zona, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Ambiti di trasformazione territoriale, al netto delle indicazioni regionali ai sensi della LRV n° 14/2017, e con specifico interesse per gli ambiti di riqualificazione e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Ambiti di cava ed aree soggette all'estrazione della pietra: verrà verificata la normativa vigente, con particolare attenzione alle azioni possibili di riqualificazione di ambiti localizzati in aree di pregio paesaggistico, valutando la possibilità di riconversione di fabbricati e le azioni di piano volte alla mitigazione ambientale degli interventi.
- Immobili degradati da riqualificare / convertire o demolire per ottenimento credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi LR 14/2019
- Aree edificabili per cui i privati richiedano una conversione in area agricola (variante verde)

Si richiama il comma 7 dell'art. 18 della LRV n° 11/2004: "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

Verranno inoltre sviluppate tematiche aggiuntive quali la definizione degli accordi e del contributo straordinario da sviluppare in termini di perequazione, la revisione e l'aggiornamento dell'apparato normativo, la verifica della coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata (soprattutto del Piano Provinciale – PTCP), lo sviluppo della tematica del credito edilizio.

In ogni caso i PI sviluppati nelle loro diverse fasi operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi fissati.

1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

La Legge urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- *a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*

- *b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- *c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- *d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- *e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- *f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- *g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- *h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- *i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- *j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- *k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica”.*

1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, Rif. art. 18 LRV n° 11/2004. Si richiamano in particolare i commi da 1 a 9 dell'art. 18, che disciplinano l'iter di adozione, deposito, osservazione, approvazione, pubblicazione, decadenza e variante del Piano degli Interventi.

1.4 I dati del dimensionamento

L'articolo 13.1.k della L.R. 11/2004, prescrive che il PAT determini “per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.”

Il carico aggiuntivo residenziale - derivante dal P.A.T. precedentemente approvato - è stato determinato in 80.000 mc (comprese le attività compatibili con la residenza), suddiviso nei diversi ATO, per un totale di 530 abitanti teorici. Il PAT prevede nello specifico:

- per la residenza una volumetria di mc 80.000
- per le attività di industria artigianato, una superficie di zona di mq 20.000, concentrati nel solo ATO n° 1 di Fumane e Mazzurega.

1.5 La SAU e la nuova normativa sul Consumo di suolo

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. La Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio è pari a 96.811,43 mq.

Il tema della SAU è stato superato dalla nuova normativa veneta in materia di consumo di suolo, pertanto il PI avrà il compito di verificare la SAU residua e di verificare le azioni di piano possibili, a seguito di specifico adeguamento del PAT alla LRV n° 14/2017.

La Legge Regionale n° 14/2017 detta norme per il contenimento del consumo di suolo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

1.6. Definizione della quantità di suolo consumabile

L'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017 introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo. Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, stimata pari a 12.793 ettari fino al 2050.

Il Piano degli Interventi verrà predisposto in coerenza con la nuova disciplina regionale, e prevederà le opportune procedure di adeguamento a quanto disposto dalla Regione Veneto.

2. LE PRIORITA' OPERATIVE

La prima fase del PI di Fumane ha avviato il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici in adeguamento alla LRV N° 11/04, e per poter garantire la continuità gestionale, per quanto compatibile con il PAT, aggiorna via via nelle diverse fasi la normativa degli strumenti operativi, occupandosi in modo prioritario di:

1. recepire i vincoli e le prescrizioni del PAT;
2. effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI, con particolare approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;

3. compilare e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
4. individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria;
5. individuare le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini e/o delle imprese;
6. individuare ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.

La pianificazione territoriale e urbanistica privilegerà gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comporteranno consumo di suolo o che andranno a completare le porzioni di territorio vocate dalle linee di sviluppo del PAT, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione.

Ogni intervento proposto e oggetto delle tematiche trattate di seguito, andrà considerato per le conseguenze che potrà avere non solo sullo sviluppo di Fumane, ma sull'ottica di Valpolicella che si vuole dare: la qualità architettonica e la riqualificazione urbana, sviluppo del turismo sostenibile e miglioramento della rete infrastrutturale, dovranno essere le linee guida per la presentazione e verifica della congruità delle proposte che arriveranno.

2.1. Le tematiche da trattare

2.1.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Identificazione:

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Possibilità operative:

Intervento edilizio diretto, una volta operativo il Piano degli Interventi.

Scelte operative:

- Con i PI precedenti è stata definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree confermate dal PI in conformità al PRG.
- Le possibilità di risagomatura per le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dai precedenti PI, dovranno fare riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica e ambientale. Le richieste dovranno essere attuate sotto forma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi.
- Si valuteranno le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei crediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.
- Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.2. Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di “edificazione diffusa” comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati. Il PI ha confermato le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari anche correggendo eventuali errori materiali o di evidente contraddittorietà.

2.1.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Il PAT ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi, di norma, mediante Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art. 19, L.R.V. 11/04. Verranno revisionate le aree inserite dal Primo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004.

2.1.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Il PI include esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata la volontà di realizzare quanto previsto dal PAT, preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.

2.1.5. Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale

I servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.) a servizio del territorio comunale. Il PI conferma gli ambiti previsti dal PAT e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico, sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

2.1.6. Piste/Percorsi ciclabili

Al fine del completamento e potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio, il PAT ha individuato i principali percorsi ciclabili esistenti e in previsione. Il PI conferma la rete individuata dal PAT e prevede modalità di attuazione della rete di progetto, aggiornando eventuali ulteriori tratti di piste ciclopedonali di concreta realizzazione.

2.1.7. Centri storici e corti rurali

Il centro storico e gli edifici puntualmente di pregio concorrono a definire l'identità storica di un'area, sempre più rivolta ad un turismo sostenibile di qualità. L'obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

2.1.8. Attività produttive in zona impropria

Il PAT ha demandato al PI la definizione delle disposizioni inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria, prevedendone la valutazione di compatibilità, la disciplina per quelle da confermare e i criteri per l'eliminazione o il trasferimento di quelle incompatibili, ai sensi dell'art. 17, lettera “i” della L.R. 11/2004.

2.1.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo in presenza delle condizioni di legge. L'obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione e lo sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio, anche in chiave turistica.

2.1.10. Le norme di tutela e la vincolistica

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici, dei vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, degli altri vincoli (stradali, cimiteriali, tecnologici, idrografici) e delle invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, agricola e storico-monumentale, ai sensi della disciplina fondamentale fissata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e dal D.Lgs. 42/2004.

2.1.11. Riqualificazione dell'ex area Cementificio

Identificazione e obiettivi:

L'ex area del Cementificio rappresenta un ambito di particolare rilevanza strategica per l'intero territorio della Valpolicella. Si tratta di un'area produttiva dismessa la cui riqualificazione costituisce obiettivo prioritario del presente Piano degli Interventi, in coerenza con le finalità di recupero, riuso e rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata perseguite dalla LRV n° 14/2017 e con le indicazioni del PAT.

L'intervento di riqualificazione dell'area persegue i seguenti obiettivi:

- eliminazione delle situazioni di degrado fisico e funzionale, con recupero della qualità ambientale e paesaggistica dell'area;
- definizione di nuove destinazioni d'uso compatibili con il contesto territoriale e con le esigenze della comunità locale, da individuarsi nel rispetto del PAT e della normativa regionale vigente;
- valorizzazione dell'area in chiave di sviluppo sostenibile, in coerenza con la vocazione del territorio della Valpolicella;
- eventuale attivazione di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, al fine di garantire il coordinamento degli interventi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici necessari.

Scelte operative:

Il PI disciplinerà l'ambito dell'ex Cementificio attraverso specifici strumenti urbanistici attuativi, prevedendo, ove necessario, il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 19 della LRV n° 11/2004, e verificando la coerenza delle scelte con le indicazioni del PTCP approvato con DGRV n° 236 del 3 marzo 2015. La riconversione a fini produttivi, commerciali o di servizio dovrà essere coerente con le indicazioni del PTCP e con le norme in materia di consumo di suolo di cui alla LRV n° 14/2017.

2.1.12. Riqualificazione e razionalizzazione degli spazi ad uso pubblico

Identificazione e obiettivi:

Il presente Piano degli Interventi assume quale obiettivo specifico la riqualificazione e la razionalizzazione degli spazi pubblici presenti sul territorio comunale, al fine di migliorare la qualità urbana, l'accessibilità e la fruibilità delle dotazioni territoriali da parte della collettività, in coerenza con quanto previsto dall'art. 17, comma 2, lettera h) della LRV n° 11/2004.

Tale obiettivo potrà essere perseguito anche mediante:

- l'acquisizione di aree private da destinare a uso pubblico, attraverso le procedure di esproprio per pubblica utilità ovvero mediante accordi con i proprietari, anche

nell'ambito dei meccanismi di perequazione urbanistica e di utilizzo di crediti edilizi di cui agli artt. 36 e 37 della LRV n° 11/2004;

- la cessione di aree pubbliche non più funzionali agli obiettivi dell'Amministrazione, nei casi e con le modalità consentite dall'ordinamento vigente, al fine di ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare comunale e reperire risorse da reinvestire nella riqualificazione degli spazi pubblici;
- la definizione di convenzioni e accordi con soggetti privati per la gestione, manutenzione e valorizzazione di aree e attrezzature di interesse pubblico, anche in forme di sussidiarietà orizzontale.

Scelte operative:

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, aggiornando l'individuazione delle aree da destinare a dotazioni territoriali sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e delle effettive esigenze della comunità. La riorganizzazione del sistema dei servizi potrà avvenire anche per singoli ATO, nel rispetto degli standard urbanistici di cui alla normativa vigente.

2.1.13. Risoluzione delle questioni urbanistiche pendenti dai piani degli interventi precedenti

Identificazione e obiettivi:

L'esperienza attuativa del Piano degli Interventi 1 e del Piano degli Interventi 2 ha evidenziato alcune criticità operative che il presente Piano degli Interventi si propone di risolvere e formalizzare, al fine di garantire certezza del diritto, chiarezza dei procedimenti e corretta gestione del territorio.

Con riferimento al PI 1, la scelta procedurale di articolare l'attuazione in due fasi successive, subordinando ogni fase a specifiche manifestazioni di interesse, ha generato incertezze interpretative, attese da parte dei soggetti interessati e fraintendimenti circa le modalità e i tempi di attivazione delle previsioni di piano. Il presente PI si propone pertanto di:

- definire in modo puntuale e definitivo le previsioni rimaste in sospeso all'esito del procedimento articolato in due fasi, verificando quali trasformazioni abbiano maturato i presupposti per l'inserimento nel PI e quali, per assenza di manifestazioni di interesse o per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, debbano essere stralciate;
- chiarire le posizioni giuridiche dei soggetti che abbiano presentato manifestazioni di interesse nelle fasi precedenti, definendo gli obblighi e le aspettative legittimamente maturate nel rispetto delle disposizioni della LRV n° 11/2004;
- semplificare il quadro normativo operativo, eliminando le sovrapposizioni e le incongruenze emerse nell'applicazione pratica degli strumenti urbanistici vigenti.

Con riferimento al PI 2, il presente Piano degli Interventi provvederà a sistemare e formalizzare le questioni urbanistiche emerse nel corso della sua elaborazione e attuazione, con particolare riguardo a:

- la verifica e l'aggiornamento delle previsioni di trasformazione urbanistica non ancora attuate, in applicazione dell'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che prevede la decadenza quinquennale delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- la revisione e l'aggiornamento delle Norme Tecniche Operative, al fine di eliminare le incongruenze e le lacune normative emerse nella prassi applicativa;
- la definizione delle situazioni rimaste irrisolte in materia di accordi pubblico-privato, di utilizzo di crediti edilizi e di obblighi convenzionali, verificando la coerenza delle posizioni in essere con il quadro normativo vigente.

Scelte operative:

Il PI procederà ad una revisione sistematica delle previsioni urbanistiche ereditate dai piani precedenti, adottando un approccio selettivo che privilegi le trasformazioni effettivamente funzionali agli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del quadro normativo della LRV n° 11/2004 e della normativa regionale in materia di consumo di suolo. Le scelte operative saranno adeguatamente motivate e documentate, al fine di garantire la trasparenza del processo decisionale e la corretta partecipazione dei soggetti interessati.

3. ADEGUAMENTO ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

Il Piano territoriale Provinciale è stato approvato con DGRV n° 236 del 3 marzo 2015. Il P.A.T. del Comune di Fumane aveva tenuto conto di alcune indicazioni del Piano Territoriale, che di fatto però risultava non ancora adottato. Risulta oggi necessario verificare le indicazioni normative del PTCP vigente approvato a marzo 2015 e adeguare alle stesse il Piano Comunale.

Il PI andrà inoltre adeguato alla normativa sovraordinata in termini di consumo del suolo e di utilizzo dei crediti edilizi, sulla base delle ultime disposizioni regionali.

4. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

5. ADEGUAMENTO AL R.E.T.

Il REGOLAMENTO EDILIZIO va redatto secondo lo schema approvato dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con DGR nr. 1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Verrà analizzato il corpo normativo vigente, a comprendere il vigente Regolamento Edilizio, il Prontuario per la Qualità architettonica e la mitigazione ambientale, le Norme tecniche di PAT e le Norme tecniche operative di PI, per rendere omogenei i contenuti evitando sovrapposizioni. Le nuove disposizioni del RET confluiranno nella variante al PI, depurando le NT di PI da quanto già contenuto nel RET.

Fumane, 28 maggio 2026

Il Sindaco

Daniele Zivelonghi