

# COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi - Variante 11

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## DOCUMENTO DEL SINDACO

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto, urbanista  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con Alessia Rosin

### SINDACO

Giuseppe Maset

### SETTORE URBANISTICA

Martina Varaschin  
Lidia Costalunga

### SEGRETARIO

Paola Gava

giugno 2020



## PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n° 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”, oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;

- **Piano degli Interventi (PI)**, “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 (art.12)”.

Il **PATI** dei cinque comuni di San Fior, Codognè, Cordignano, Gaiarine e Orsago, è stato adottato dal Consiglio Comunale di San Fior con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 22/04/2008; lo stesso PATI, a seguito della Valutazione Tecnica Regionale n. 205 del 20.05.2009, è stato approvato in Conferenza di Servizi in data 28/05/2009 e ratificato con delibera della Giunta Regionale n. 2234 del 21/07/2009. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata l'11/08/2009 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 65 ed è divenuto efficace il 26/08/2009.

Il Consiglio Comunale di San Fior ha adottato il proprio **PAT** con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2009; lo stesso PAT è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi congiuntamente alla Provincia di Treviso il 01/02/2012 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n. 30 del 13/02/2012. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 09/03/2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 19 e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, il 24/03/2012 è divenuto efficace.

Il Comune di San Fior ha già riorganizzato e adeguato la propria strumentazione urbanistica operativa all'indomani dell'entrata in vigore del PAT, mediante il Piano degli Interventi che è attualmente in vigore e

che ha avuto successivi puntuali e parziali adeguamenti e di aggiornamenti.

A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG allora vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti al PI riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

- la Variante n. 1 al PI (ovvero il primo PI), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 07/04/2014, che rappresenta il primo PI redatti ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004;
- la Variante n. 2 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 25/07/2016, che riguardava il recupero e il riuso degli annessi rustici presenti in zona agricola e non più funzionali al fondo;
- la Variante n. 3 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/11/2016, ossia della prima "variante verde" ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 – Circolare regionale n. 1 dell'11/02/2016;
- la Variante n. 4 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 31/07/2017, ai sensi degli artt. 6 e 18 LR 11/2004 relativa alla Ditta COMVE srl;
- la Variante n. 5 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2017, che riguarda l'art. 18 delle NTO del PI;
- la Variante n. 6 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/07/2018, che comprendeva alcuni adeguamenti cartografici e normativi;
- la Variante n. 7 al PI, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 20/11/2019, comprende sia adeguamenti cartografici che normativi;
- altre Varianti parziali e puntuali adottate e di prossima approvazione, di seguito riportate:
  - o Variante n.8 "Piano Regolatore Comunale - adozione" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2019;
  - o Variante n.9 "Lavori di riqualificazione Piazza Venezia a Castello Roganzuolo – 1^ stralcio – approvazione progetto preliminare al fine della adozione della Variante allo strumento urbanistico generale" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2019;
  - o Variante n.10 "Lavori di sistemazione incrocio a raso via Europa (S.S. 13) piazza Marconi via Caliselle – approvazione progetto definitivo al fine della adozione della Variante allo strumento urbanistico generale" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 19/02/2020.

Gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del territorio comunale, previsti dal PAT e dal PATI, hanno quindi già trovato una loro dimensione operativa nel PI e nelle successive varianti di aggiornamento e di adeguamento, tenuto conto che, negli ultimi anni, la Regione del Veneto ha provveduto ad adeguare e ad aggiornare la LR 11/2004 con una serie di provvedimenti, i più recenti dei quali sono costituiti dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "*Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana*", e dalla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 – Veneto 2050 "*Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio ...*" che obbligano i Comuni ad adeguare e ad aggiornare il loro strumento urbanistico sia territoriale che operativo.

Il Comune di San Fior ha adempiuto alla prima fase degli obblighi dettati dai provvedimenti regionali in materia di consumo di suolo (L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo") e di riqualificazione degli insediamenti e di rinaturalizzazione del territorio (L.R. 14/2019) mediante la trasmissione della Scheda informativa (art. 4,

c. 5) e dell'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera e), della L.R. 14/2017.  
È stato avviato il procedimento redazione della Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo in conformità con i contenuti della DGR 668/2018.

Il PI, nel suo processo di elaborazione, continuerà a seguire un percorso di aggiornamento costante e adotterà criteri e metodologia già sperimentati nel PAT - PATI, in coerenza con le indicazioni della legge:

- adottando un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locale, programmando occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze che emergono dalla società civile, anche al fine di individuare le priorità sulle azioni da intraprendere e gli obiettivi enunciati nel primo e nei successivi Documenti Programmatici Preliminari, che in questa occasione viene aggiornato e adeguato, per diventare punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza, per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio condiviso;
- valutando prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, produttivo e dei servizi, i fabbisogni espressi dalla popolazione e dalle attività, riferendoli al complesso degli obiettivi del presente Documento Programmatico Preliminare e con attenzione al "monitoraggio" del PAT – PATI di cui il PI costituisce di fatto la vera espressione;
- puntando alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, della tutela e valorizzazione dei beni storico culturali, paesaggistici e ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti.

Stante i diversi orizzonti temporali PAT/PATI-PI, i successivi PI, ovvero le future varianti, andranno a sviluppare gli obiettivi del PAT/PATI, tenendo conto necessariamente delle nuove disposizioni di legge introdotte dalla Regione del Veneto, ed in particolare:

- in materia di mantenimento di superficie naturale e seminaturale, dalla LR 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla LR 11/2004", con l'obiettivo di pervenire alla graduale riduzione del consumo di suolo, di incentivare il recupero e la rigenerazione delle parti di territorio degradato e/o sottoutilizzato;
- in materia rigenerazione urbana dalla LR 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004", con l'obiettivo ancora una volta del contenimento del consumo di suolo e di rigenerare e riqualificare il patrimonio immobiliare.

Si richiamano i principi generali della legge regionale 14/2017 enunciati all'art. 1:

*1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.*

*2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto*

dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Si richiamano inoltre le finalità della legge regionale 14/2019 esplicitate all'art. 1:

*1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.*

*2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*

Tenendo conto che dovranno essere attivati in caso anche i processi di revisione del PAT/PATI, anche il Piano degli Interventi dovrà essere conseguentemente aggiornato e in tale quadro programmatico la presente Variante n. 11 si inserisce nel processo di revisione della pianificazione urbanistica comunale con l'obiettivo di dare attuazione a tutte quelle trasformazioni, riqualificazioni e rigenerazioni del territorio, coerenti con le linee di sviluppo prefigurate dal DPP.

## I CONTENUTI DELLA VARIANTE 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante 11 al Piano degli Interventi del Comune di San Fior tiene conto dell'evoluzione pianificatoria comunale dettata dal PAT e dal PATI vigenti nel rispetto dei limiti e dei vincoli in materia di consumo di suolo e di focalizzazione degli interventi all'interno degli ambiti consolidati e delle aree di trasformazione maggiormente coerenti.

Ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004, la presente Variante 11 al Piano degli Interventi vigente:

- detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma Triennale delle opere pubbliche 2020 - 2022;
- troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Come previsto dalle Norme Tecniche del PAT e del PATI, *“il PI sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le iniziative necessarie per garantire la fattibilità delle previsioni, anche in relazione alle effettive risorse disponibili e agli scenari territoriali previsti”*.

Ai sensi degli specifici articoli della LR 11/2004 la Variante 11 al Piano degli Interventi, in particolare:

- sottoporrà a *specificativa normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il territorio includente i beni ambientali* (art. 3);
- *stabilirà i criteri e le modalità per provvedere alla acquisizione di eventuali immobili da destinare a uso pubblico e/o di pubblica utilità, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Anche su proposta dei proprietari interessati, il PI potrà definire forme alternative all'espropriazione* (art. 34);
- attuerà la **perequazione**, *disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree* (art. 35);
- *disciplinerà gli interventi di trasformazione definiti nel PAT, da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, che determinano un **credito edilizio**. Il PI individuerà e disciplinerà gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione di tali obiettivi ovvero delle **compensazioni** di cui all'art.37 (art. 36);*
- *per i centri storici e i beni culturali attribuirà a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di interventi edilizi ammissibili* (art. 40);
- *potrà stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 - zone di tutela individuate e disciplinate dal PAT* (art. 41);
- *assicurerà la tutela del territorio agricolo ai sensi dell'art. 43, provvedendo altresì ad aggiornare le discipline specifiche per il corretto sviluppo del settore primario e per la tutela e la valorizzazione del sistema rurale nel suo complesso;*



- disciplinerà l'edificazione e gli interventi nella zona agricola esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola (art. 44), siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e s.m.i. e disciplinerà gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti.

La variante 11 al PI proseguirà nell'azione di un graduale e costante aggiornamento del Piano, assicurando una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione, recupero, rigenerazione, completamento o ampliamento del patrimonio edilizio. Questo per consentire ai cittadini, alle famiglie e alle imprese di soddisfare le necessità, talvolta impellenti e non derogabili, di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà, ovvero di poter intervenire tempestivamente per favorire gli adeguamenti dimensionali e qualitativi delle unità abitative, produttive e di servizio e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dal rapido mutare delle esigenze familiari.

La disciplina dell'esistente sarà impostata con la precisa finalità di avviare e di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti, attraverso un processo di qualificazione dell'edificato, sia esso abitativo che produttivo e/o per i servizi, nonché il riordino, il miglioramento e il potenziamento degli spazi aperti pertinenziali e le opere infrastrutturali. Dovrà per questo essere definita una strategia di intervento, secondo le peculiarità degli ATO identificati dal PAT, dei diversi tessuti insediativi che caratterizzano San Fior sia all'interno dell'urbanizzazione consolidata che nel territorio agricolo: dovrà quindi essere organicamente articolata per l'intero territorio comunale.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla LR 11/2004, si concretizza prioritariamente nella assegnazione alle zone territoriali omogenee di specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e alle strategie di lungo periodo delineate dal PAT e dal PATI e affidate agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI. Saranno quindi introdotti tutti i necessari e utili provvedimenti per correggere e ridefinire gli attuali parametri ed indici di zona e di utilizzazione delle aree urbane, introducendo, ove necessario, gli accorgimenti e i dispositivi per accompagnare la qualità dimensionale alla qualità dei tessuti urbani, introducendo, ove ritenuto utile e necessario, una articolazione del territorio in *Zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO)*.

Il PI, perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT e del PATI focalizzerà la propria attenzione sullo sviluppo e sulla realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PAT stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- a) **necessari**, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- b) **finanziabili**, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- c) **fattibili**, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti;
- d) **esemplari**, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita tecnica e culturale delle diverse componenti che operano nella trasformazione urbanistica ed edilizia (progettisti, imprese di costruzione, operatori immobiliari) e ad una sensibilizzazione della

comunità locale, nella direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, nel PI potranno essere recepiti progetti ed iniziative di interventi urbanistici di rilevante interesse pubblico, con particolare riguardo alle aree esistenti da recuperare o riqualificare, oggetto di Accordi Pubblico Privato. Per la valutazione delle proposte di accordo si propone di predisporre specifiche "Linee guida e criteri generali" riportanti le prestazioni e le caratteristiche minime degli accordi, le quali potranno essere anche aggiornate e adeguate in modo coerente con gli obiettivi espressi in questo nuovo Documento del Sindaco.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.



## GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI COME PRIMA FASE DEL “PIANO DEL SINDACO”

Si riportano di seguito gli obiettivi generali del programma amministrativo per il quinquennio 2019-2024.

### ***Sistema Ambientale***

La terra, l'aria, l'acqua non sono beni infiniti e ognuno di noi deve farsi carico di migliorare la qualità dell'ambiente. Il nostro impegno di sensibilizzare l'intera Comunità, a cominciare dalle scuole materne e primarie, nella speranza di poter essere tutti cittadini del futuro, capaci di amare e curare ogni giorno l'ambiente in cui viviamo. Per questo ci impegniamo a:

- Programmare interventi di pulizia e consolidamento del fiume Codolo, di manutenzione dei fossati e degli scoli per ridurre il rischio idraulico e realizzare bacini di laminazione ove necessari;
- Migliorare la manutenzione del verde e dei parchi aumentando l'arredo urbano di questi ultimi;
- Organizzare eventi legati al Riciclo Creativo.

### ***Sistema Insediativo e dei Servizi***

Il nostro impegno per la pianificazione urbanistica del territorio del Comune di San Fior è volto alla valorizzazione delle sue risorse nel segno di uno sviluppo eco-compatibile. In particolare:

- Snellire le procedure burocratiche e favorire l'accesso alle agevolazioni economiche relative alla politica della prima casa;
- Valorizzare il patrimonio edilizio con la politica del cleaning-urbanistico (demolizione di vecchi fabbricati e ricostruzione della medesima volumetria in nuove aree idonee);
- Favorire la contrattazione tra il pubblico e il privato per finalità utili al miglioramento del territorio;
- Incentivare l'insediamento delle piccole attività attraverso la revisione del piano urbanistico prevedendo azioni che incoraggino le realtà artigianali e commerciali;
- Azioni mirate di risanamento, recupero, pulizia e bonifica dei siti degradati;

### ***Sistema della mobilità***

Pianificare la viabilità laddove siano presenti nodi di criticità, al fine di poter ovviare, per quanto sarà possibile, allo stato di pericolo o di disagio, mediante:

- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale lungo Via Cal Bassa e Via Fermi che colleghi, in sicurezza, l'abitato di San Fior Di Sotto con San Fior;
- Studio di fattibilità per la nuova rete di illuminazione pubblica in località “Palù” a San Fior di Sotto usufruendo dell'eventuale sovvenzione regionale e/o statale specifica;
- Manutenzione e l'adeguamento sismico del fabbricato ex plesso elementare di San Fior per rendere i locali completamente utilizzabili;
- Creazione di un percorso naturalistico pedonale sul tratto San Fior-Palù;
- Progettazione di un impianto polifunzionale per tutte le attività sportive, ricreative e culturali;
- Realizzazione di locali da destinare a servizi igienici per il cimitero di San Fior;
- Predisposizione di un potenziamento della segnaletica verticale e orizzontale e la messa in opera di dissuasori per la velocità.
- L'unione delle tre frazioni, con una pista ciclabile continua, toccando i punti salienti del territorio (chiese, monumenti e siti di interesse);
- La condivisione con i Comuni limitrofi di un progetto di Ciclo-Turismo.

## OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE 11 AL PI E TEMI PROGETTUALI

La Variante 11 al PI sarà improntata sul contenimento del consumo di suolo, sul recupero del patrimonio edilizio esistente, sulla riqualificazione dei tessuti insediativi urbani, produttivi, sulla valorizzazione del territorio agricolo e del paesaggio di San Fior, in tutte le sue componenti e sarà preceduto dalla riapertura del dialogo tra Amministrazione e cittadini, con una nuova fase di concertazione che rimarrà aperta per tutto il quinquennio di amministrazione, con tutte le componenti economiche e sociali che operano sul territorio, in modo aperto e trasparente, per dare risposte rapide, certe e sostenibili alle esigenze che la comunità esprime.

Il Piano degli Interventi sarà aggiornato alle nuove disposizioni di legge regionale, ed in particolare la nuova legge “Veneto 2050” per assumere un effettivo ruolo di governo del territorio e per migliorare la gestione del patrimonio pubblico e privato e le diverse componenti che caratterizzano il nostro territorio che si esprime nei:

- sistema paesaggistico e ambientale;
- sistema insediativo urbano, periurbano, produttivo e rurale;
- sistema infrastrutturale e della mobilità;

all'interno dei quali si svolgono le attività umane e di cui si vuole in particolare perseguire gli obiettivi della sicurezza dal punto di vista dell'equilibrio idro-geologico, della eliminazione/riduzione/contenimento dell'inquinamento e delle criticità in generale, il tutto finalizzato al miglioramento della qualità della vita della comunità.

Il Piano diventa quindi l'elemento basilare su cui dar attuazione a tutti i progetti e a tutte le iniziative possibili sui quali si fonda l'azione amministrativa:

- settore della residenza, con la componente della città storica, della città esistente, da riqualificare, da rigenerare e da completare, dei tessuti urbani consolidati e diffusi, oltre alle componenti di interesse storico, architettonico e paesaggistico che caratterizzano il Comune di San Fior, con l'obiettivo ben definito, di perseguire il generale miglioramento della qualità abitativa, della riduzione dei consumi energetici e dell'acqua e di un utilizzo “consapevole” delle risorse presenti nel territorio comunale;
- settore della produzione agricola, con la promozione delle diverse componenti aziendali, con le produzioni specialistiche e le eccellenze agro-gastronomiche che provengono dalla nostra campagna e che vanno ulteriormente tutelate e valorizzate, specie quelle eco-sostenibili;
- settore dell'economia, con i diversi tessuti produttivi di cui il comune dispone, le componenti dall'industria e dell'artigianato, affianco al commercio, alla logistica, alla direzionalità e alle attività turistico ricettive, in un'ottica di riqualificazione e di ammodernamento dei diversi tessuti, favorendo e incentivando il dialogo e l'integrazione delle varie componenti presenti;
- settore dei servizi, delle opere di urbanizzazione, dei Lavori Pubblici, delle infrastrutture, della viabilità, della mobilità e dei trasporti, in modo particolare della mobilità sostenibile e della mobilità ciclabile. Assieme al potenziamento, alla riqualificazione e all'integrazione di questo fondamentale settore, che di fatto è il “termometro” che misura la qualità della vita della città, vanno ricercate soluzioni atte a coinvolgere le componenti sociali ed economiche per contribuire a far crescere le dotazioni comunali, utilizzando anche gli istituti della

Perequazione, della Compensazione e del Credito Edilizio, offerti dalle vigenti disposizioni di legge regionale.

La variante 11 al PI si farà pertanto carico, come già accennato, di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal PAT e dal PATI, elencati nel programma dell'Amministrazione comunale che sinteticamente è stato qui richiamato e selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce doverosamente l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini e dalle imprese in sede di concertazione, ovvero di dialogo aperto e che sarà sempre mantenuto.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma e dalla stratificazione degli interventi avvenuti nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con i citati obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente, per la propria parte, al miglioramento della qualità della vita e alla valorizzazione del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle risorse.

Tra le azioni da affidare al PI, ai fini di guidare correttamente l'organizzazione del sistema insediativo è di mantenere in equilibrio i settori economici.

Va infine richiamato il ruolo strategico che detiene il Piano quale strumento di governo del territorio, e quindi non solo rivolto al corretto ed oculato uso della risorsa suolo, specie nell'ambito del contenimento del suo consumo, della riqualificazione e rigenerazione urbana e della sicurezza idrogeologica, ma anche come elemento di stimolo alla crescita della comunità.

La volontà dell'Amministrazione è quella di dare risposte in tempi brevi alle seguenti esigenze di:

- nuova residenzialità da parte di cittadini che necessitano di abitazioni a titolo principale;
- riqualificazione dei nuclei insediativi e dei borghi storici;
- verificare, rinegoziare, aggiornare e dar conclusione ad alcuni Accordi Pubblico Privato sottoscritti ma non ancora attuati;
- negoziare e definire nuovi Accordi Pubblico Privato al fine prioritario di riqualificare aree strategiche centrali dismesse o degradate;
- migliorare e aumentare le aree a servizi con valenza strategica;
- tutelare gli spazi aperti non ancora insediati anche alla luce della nuova L.R. 04/04/2019 n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio veneto".