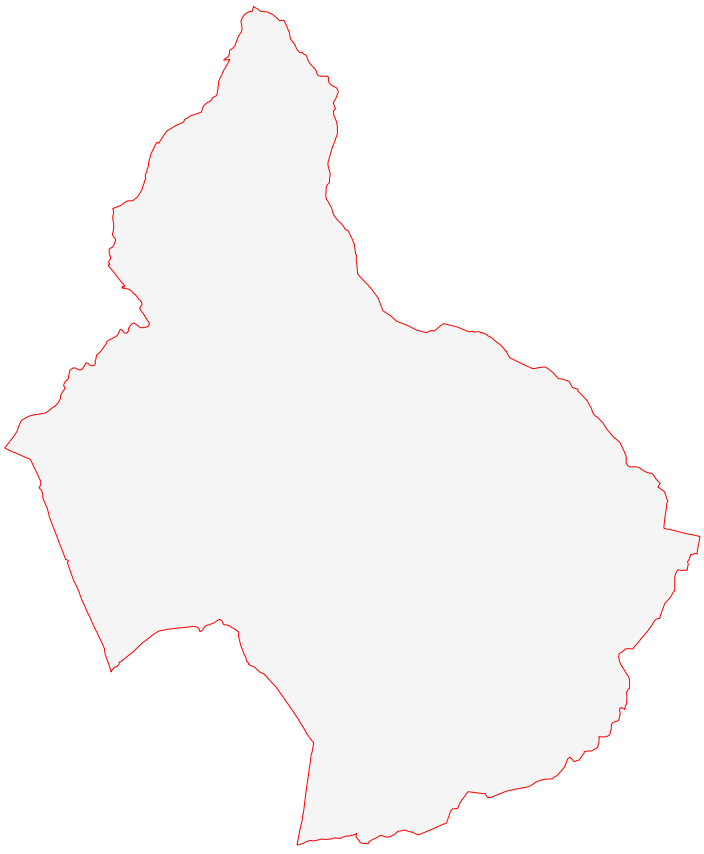
COMUNE DI TORREBELVICINO
Provincia di Vicenza

Anno 2014 **P.I.**

Elaborato **d08** **01**

Relazione Illustrativa



P.I. - Approvazione con Del. C.C. n. 3 del 17.01.2013

P.I., var. n. 1 - Adozione con Del. C.C. n. 3 del 23.01.2014
Deduzione alle osservazioni ed Approvazione con Del. C.C. n. ___ del _____

Sindaco
Giorgio Calli

Responsabile settore urbanistica
geom. Andrea Pillon

Progettista
dott. arch. Ilario Faresin

Collaboratore
dott. arch. Stefano Fochesato

APM **Architettura Project Management srl - dott. arch. Ilario Faresin**
contrà Misericordia, 38 36100 Vicenza
tel 0444922744 fax 0444926413 studioapm@nsoft.it

Indagine Agronomica
dott. for. Pietro Strobbe

Indagine Geologica ed Idraulica
GeoSistemi Geological Partner
dott. geol. Rimsky Valvassori

DATA: aprile 2014

INDICE

1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA 3

1.1 - La procedura 4

2 IL DOCUMENTO DEL SINDACO 5

3 I CONTENUTI DEL P.I. 6

3.1 - Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica 6

3.2 - Elaborati del P.I. 6

3.3 – Modifiche alla zonizzazione 7

3.4 - Le Norme Tecniche Operative, Schede normative: Zone edificato diffuso B-0, Centri Storici Minori, Edifici non più funzionali al fondo agricolo 7

3.5 – Definizione delle distanze in rapporto agli insediamenti zootecnici intensivi 8

3.6 – Valutazione di compatibilità idraulica 9

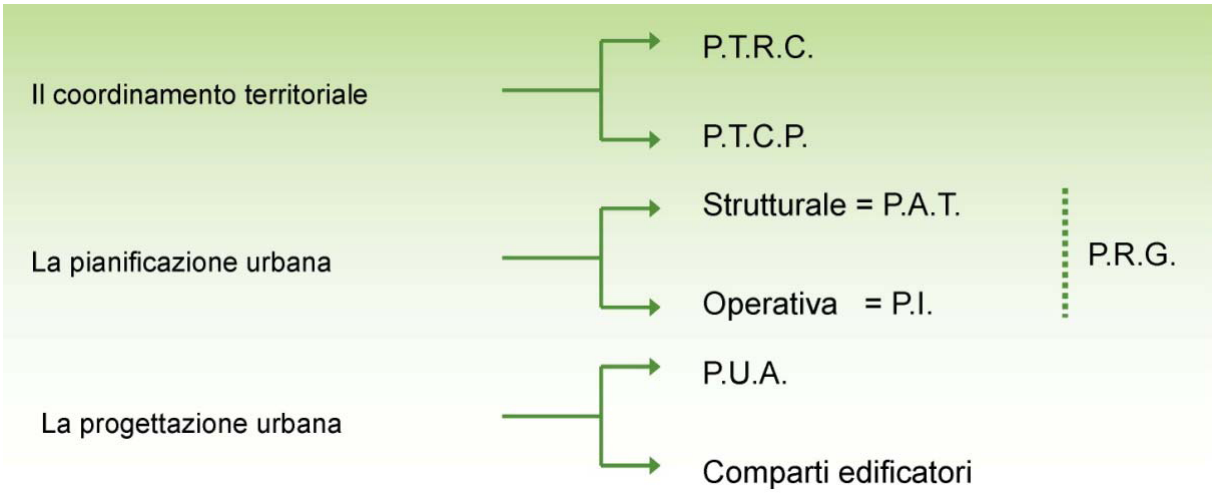
3.7 – Adeguamento del Quadro Conoscitivo geologico 9

4 IL DIMENSIONAMENTO 10

4.1 - Registro - tavola della S.A.U. trasformata 10

1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.



Il "Piano **di Assetto del Territorio**" delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, mentre il "**Piano degli Interventi**" disciplina l'opera di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità con le indicazioni del P.A.T.-

L'Amministrazione comunale di Torrebelvicino, dopo aver concluso con la Conferenza di Servizi in data 09/02/2011 la procedura del P.A.T. - ai sensi dell'art. 15 comma 6 del L.R. 11/2004, poi ratificata con DGR 1264 del 03/08//2011 e successiva pubblicazione sul BUR - ha dato avvio alla redazione del primo P.I. con la presentazione al C.C. del Documento del Sindaco (in data 29/12/2011).

La disciplina del Piano degli Interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge ne individua il contenuto mentre, l'art. 12, chiarisce: "il piano degli interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 della mobilità".

Con delibera del CC n. 33 in data 2 agosto 2012, è stato adottato il 1° PI che, a seguito esame delle osservazioni pervenute, è stato approvato con delibera del CC n. 3 in data 17 gennaio 2013.

La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di promuovere le iniziative di interesse pubblico maturate nel frattempo (accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004) e di valutare – accogliere alcune domande specifiche pervenute da residenti o da attività produttive, a fronte di necessità familiari o di documentate esigenze operative.

1.1 - La procedura

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.R. 11/2004, anche la 1° Variante al Piano degli Interventi del Comune di Torrebelvicino è stato redatta secondo la procedura stabilita:

- predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- illustrazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
- esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del P.I. e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I.

Successivamente il P.I. viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, mentre nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni, sulle quali deciderà il Consiglio Comunale; quindi il P.I. viene posto in approvazione.

2 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Le previsioni del P.A.T. possono essere recepite attraverso varianti tematiche al Piano degli Interventi.

Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea, con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e l'applicazione concreta delle strategie condivise, in grado di determinare un confronto costante rispetto all'attuazione esecutiva: fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale.

Consapevole:

- che il passaggio dal P.A.T. al P.I. non poteva ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali / urbanistici con un unico Piano degli Interventi;
- che sarà a ciò necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del P.A.T.;
- che il P.I. potrà essere pertanto oggetto di più varianti successive;

l'Amministrazione Comunale si è determinata a promuovere le iniziative di interesse pubblico maturate nel frattempo (accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della 11/2004) e di valutare – accogliere alcune domande specifiche pervenute da residenti o da attività produttive, a fronte di necessità familiari o di documentate esigenze di sviluppo.

Il Documento del Sindaco, nel definire i contenuti specifici della 1° Variante al Piano degli Interventi in un quadro di coerenza, chiarezza, qualità, flessibilità e tempi certi, ha stabilito di procedere:

- nell'accoglimento di eventuali proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto 11/2004;
- alla revisione delle schede di intervento per gli edifici ricompresi all'interno dei Centri Storici minori (zto A2 – contrade);
- alla valutazione di eventuali richieste insediative all'interno delle zone A2 e B0;
- alla eventuale trasformazione di edifici esistenti in zona agricola ritenuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;

oltre che:

- alla definizione delle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi;
- all'adeguamento normativo in materia di commercio a seguito dell'entrata in vigore della L.R. Veneto 50/2012;
- all'analisi della documentazione del P.A.I. finalizzata a richiederne l'eventuale aggiornamento, previ adeguati approfondimenti e opportune verifiche delle informazioni riassunte nel Quadro conoscitivo;
- all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, della Banca dati alfa-numerici;
- alla verifica della quantità S.A.U. trasformabile a seguito delle modifiche introdotte dalla presente variante.

Il documento programmatico è stato presentato al C.C., che ne ha preso atto, nella seduta del 3 ottobre 2013.

A seguire, sono stati predisposti e diffusi gli avvisi pubblici relativi ai bandi per:

- per il recupero e la rivitalizzazione dei Centri Storici Minori (contrade) z.t.o. A2 e degli ambiti di edificazione diffusa: z.t.o. B-0;
- per l'eventuale trasformazione di edifici esistenti in zona agricola ritenuti non più funzionali alla conduzione del fondo;
- per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato ex-art. 6 L.R. 11/2004.

3 I CONTENUTI DEL P.I.

Per la 1° Variante al P.I. di Torrebelvicino, i contenuti previsti comportano la modifica della documentazione in vigore, così come strutturata, secondo le seguenti modalità:

1. Raccordo dell'apparato normativo (N.T.O.) ai nuovi documenti elaborati, alle modifiche apportate, con riedizione degli elaborati di base.
2. Modifiche alla zonizzazione, ai parametri edilizi, ai gradi di intervento e alle N.T.O. per dare attuazione alle richieste pervenute dai cittadini, a titolo di modifica/integrazioni al P.I., presentate al protocollo comunale successivamente alla pubblicizzazione dei bandi.
3. Raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche.
4. Attuazione dei criteri perequativi e compensativi proposti dal P.A.T. (art. 49), nell'ambito degli accordi pubblico-privati proposti.

3.1 - Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche, riconoscendone la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il P.A.T., conformemente alla L.R. 11/2004, ha individuato:

a) nella perequazione urbanistica lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

• dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

• dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;

• dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

b) nella compensazione e credito edilizio gli strumenti da privilegiare per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;

il P.I. applica i criteri perequativi e compensativi enunciati nell'art. 49 delle N.T.A. del P.A.T.

3.2 - Elaborati del P.I.

La 1° Variante al P.I. di Torrebelvicino utilizza sempre il sistema informativo territoriale predisposto per il P.A.T. (applicativo GIS, Geomedia); in particolare, attingendo alle seguenti banche dati:

- base cartografica: CTRN aggiornata contenuta nel Q.C. del P.A.T. e aggiornata ulteriormente con l'inserimento di alcuni edifici di recente realizzazione;
- vincoli e tutele: sono stati aggiornati i temi - a partire dalla base - dei contenuti delle classi b03 fragilità del P.A.T.;
- zonizzazione di piano: la base di partenza del vigente P.I. è stata rivista con le modifiche proposte per l'approvazione, a seguito delle richieste pervenute.

I temi della zonizzazione, dei vincoli e delle tutele, sono stati aggiornati secondo le nuove indicazioni (es. aggiornamento rispetti stradali, nuove zone omogenee …).

Sono elementi costitutivi della 1° Variante al Piano degli Interventi (P.I.) gli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1.1 Tavola delle Tutele e Fragilità - Intero territorio comunale Sud 1:5.000
- Tav. 1.2 Tavola delle Tutele e Fragilità - Intero territorio comunale Nord 1:5.000

- Tav. 2.1 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Intero territorio comunale Sud 1:5.000
- Tav. 2.2 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Intero territorio comunale Nord 1:5.000
- Tav. 3.1 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative 1:2.000
- Tav. 3.2 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative 1:2.000
- Tav. 3.3 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative 1:2.000
- Tav. 3.4 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative 1:2.000

Nei suddetti elaborati sono state indicate (nelle tavole adottate) le modifiche apportate alla vigente zonizzazione, evidenziate dalle finestre a stampa piena rispetto alla base sfumata del rimanente territorio comunale.

- d08_01 - Relazione illustrativa
- d08_02 – Accordi di Pianificazione
- d09_01 - Norme Tecniche Operative
- d09_02A - Schede Normative: Zone residenziali di completamento diffuse
- d09_02B - Schede Normative: Centri Storici Minori
- d09_02C - Schede Normative: Edifici non più Funzionali alla Conduzione del Fondo
- d09_05 - Registro - tavola della S.A.U. trasformata
- DVD banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo

3.3 – Modifiche alla zonizzazione

Sono state valutate alcune richieste presentate dai cittadini e da aziende produttive, e proposte alcune rettifiche conseguenti ai riscontri effettuati negli approfondimenti svolti per la stesura degli elaborati, il cui accoglimento comporta modeste revisioni degli ambiti, compatibili con le rettifiche ai rispettivi perimetri ammesse dal P.A.T. stesso.

Trattasi di modifiche a:

- Ambito di Centro Storico A1, localizzata nella zona retrostante il Municipio;
- Ambiti di Centro Storico A2 e zone diffuse zto B-0 delle contrade: Corè-Enna, Garbini, Asse, Collareda, Rizzo, Pianura di Sotto, Ballini-Scorzati;
- Area produttiva aggiuntiva a Prà Cabrolo; area da produttiva a residenziale tra le vie pascoli e Pasubio;
- Ambito località Campagnola.

3.4 - Le Norme Tecniche Operative, Schede normative: Zone edificato diffuso B-0, Centri Storici Minori, Edifici non più funzionali al fondo agricolo

L'apparato normativo del P.I. è articolato in:

Norme Tecniche Operative

Le modifiche apportate riguardano in modo sostanziale:

- L’art. 8, con la descrizione degli accordi sottoscritti tra Pubblico e Privati;
- L’art. 10, per le integrazioni conseguenti agli accordi stessi;
- L’art. 13, che riguarda il SUAP per l’adeguamento delle procedure previste alla normativa sopravvenuta;
- L’art. 19, per la revisione del Quadro Conoscitivo geologico conseguente all’adozione del P.A.I. (09/12/2012) al fine di richiederne l’eventuale aggiornamento;

- L'art. 26, per disciplinare le categorie di intervento previste nella schedatura degli edifici ricompresi all'interno dei Centri Storici Minori (zto A2), di cui all'elaborato "d0902B ";
- L'art. 41, per verificare e disciplinare il cambio di destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, di cui all'elaborato "d0902C";
- L'art. 68, per definire i gradi di tutela in rapporto alla schedatura degli edifici ricompresi nelle zone A2, precisandone la tipologia di intervento, di cui all'elaborato "d0902B ";

o, in termini di adeguamento alle normative sopraggiunte:

- Gli artt. 22, 24, 34;

o, in termini di mere precisazioni:

- L'art. 3

Schede Normative per nuovi edifici residenziali in zona diffusa

Costituiscono l'elaborato "**d0902A** ".

A seguito richiesta, è stata modificata in riduzione la zto A2 della contrada "Pianura di Sopra", variando la sottrazione in z.t.o. B-0, all'interno della quale è stato localizzato un nuovo volume residenziale di 600 mc.

Schede Normative dei Centri Storici Minori (zto A2)

Costituiscono l'elaborato "**d0902B** " e rappresentano gli edifici ricompresi nel perimetro dei Centri Storici Minori (zto A2): essi costituiscono testimonianza dell'originario sistema insediativo, ed il P.I. ha assunto come principio ispiratore quello della loro conservazione, tarata nella gradualità degli interventi indicati in ciascuna scheda.

Nelle schede sono indicati i rispettivi gradi di tutela, le tipologie e le categorie di intervento ammesse.

In aggiunta ai consueti gradi di tutela, è stata prevista anche la categoria del "ripristino" per gli edifici demoliti o crollati a seguito del loro abbandono, censiti nel Catasto Austro-Italiano e/o nel Catasto Terreni di impianto (anno 1932), di cui sono ancora visibili: tracce della posizione, sagoma planimetrica, parti di muratura.

Nelle schede sono indicati anche gli ampliamenti dell'esistente, con definizione del sedime e del volume edificabile.

Schede Normative degli edifici non più funzionali al fondo agricolo

Costituiscono l'elaborato "**d0902C** "

Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono indicati con apposita simbologia nelle tavole di P.I. e descritti nelle schede normative "**d0902C**"; sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle direttive per la "schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo", di cui all'art. **43** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

3.5 – Definizione delle distanze in rapporto agli insediamenti zootecnici intensivi

In adempimento alle prescrizioni dell'art. 11 del PAT relativamente agli allevamenti zootecnici intensivi o assimilati, il Tecnico incaricato ha prodotto l'elaborato "**d0411**" - Relazione sugli Allevamenti Intensivi in cui, vengono documentate le caratteristiche dimensionali e funzionali delle singole strutture agricolo-produttive e determinate le reciproche distanze minime di rispetto dalle residenze civili sparse o concentrate.

Le linee di inviluppo di tali distanze sono riportate negli elaborati grafici della 1° Variante al P.I., quale rappresentazione dello stato attuale, come rilevato.

Si osserva che le fasce di rispetto così calcolate sono suscettibili di variazione nel tempo, qualora sopravvenga una variazione del quadro tecnico dell'allevamento quali l'aumento o la diminuzione dei capi allevati, il miglioramento dei sistemi di stabulazione, di pulizia, di ventilazione e di stoccaggio deiezioni, che possono portare significative variazioni di punteggio con conseguente cambiamento della classe dimensionale e della fascia di rispetto attribuita a ciascun allevamento.

Pertanto, anche alla luce delle disposizioni regionali in materia di fasce di rispetto, l' indicazione i vincolo fornita dall'indagine odierna deve intendersi temporanea in quanto gli allevamenti generano appunto vincoli dinamici. Ne deriva che le trasformazioni urbanistiche o le nuove edificazioni nei pressi degli allevamenti, presuppongono una verifica di aggiornamento delle distanze minime reciproche.

3.6 – Valutazione di compatibilità idraulica

Le modifiche apportate alla zonizzazione previgente hanno comportato la necessità di predisporre uno studio di compatibilità idraulica per valutare le eventuali interferenze con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico..

Il Tecnico incaricato ha prodotto l'elaborato "**d0511**" – Valutazione di Compatibilità Idraulica, che ha preso in esame i seguenti interventi:

1. Area Castelnuovo: nuova zona edificabile individuata a seguito accordo compensativo, che comprende anche le superfici stradali oggetto di modifica;
2. Area Poier: zona interna al Centro Storico, parzialmente già edificata ed edificabile, oggetto di modifica a seguito accordo pubblico privato;
3. Area di pertinenza di un volume puntuale individuato in località Pianura di Sotto;
4. Ampliamento area produttiva in località Prà Cabrolo.

La documentazione è stata sottoposta al parere del Genio Civile di Vicenza.

3.7 – Adeguamento del Quadro Conoscitivo geologico

A seguito pubblicazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con delibera n. 3 del 09.11.2012 dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, corredato dalle Norme di Attuazione che costituiscono misure di salvaguardia, si è avuto riscontro dell'inserimento di "Zone di Attenzione" che riguardano … *porzioni del territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è stata ancora associata alcuna classe di pericolosità ….. ".*

Al fine di escludere errate valutazioni da parte dell'Autorità di Bacino, tali da vincolare immotivatamente porzioni del territorio, è stata valutata l'opportunità di riverificare con il maggior dettaglio possibile – nell'ambito della presente Variante n. 1 del P.I. - le situazioni di dissesto potenziale incluse nelle Zone di Attenzione del P.A.I., attraverso la verifica puntuale e l'acquisizione di nuove ed aggiornate conoscenze estese a tutto il territorio comunale, relativamente alle tematiche di interesse (dissesti geologici, idrogeologici ed idraulici) derivate dagli strumenti di pianificazione utilizzati dal P.A.I. come origine dei dati.

In tal modo si acquisisce la possibilità di formulare osservazioni precise, circostanziate ed articolate attraverso schede grafiche e documentali, che consentiranno al Comune di richiedere eventuali aggiornamenti del P.A.I.

La suddetta revisione comporterà, una volta ottenuti i necessari riscontri da parte dell'Autorità di Bacino, la riedizione sostitutiva della Tav. n. 3 del P.A.T.

4 IL DIMENSIONAMENTO

4.1 - Registro - tavola della S.A.U. trasformata

Il registro-tavola "**d0905**" rappresenta e quantifica la modifica della Superficie Agricola Utilizzabile (già verificata in fase di redazione del vigente P.I.), intervenuta a seguito delle variazioni apportate con la presente Variante n. 1.

Il prospetto che segue riporta i dati aggiornati alla presente Variante n. 1, con le modifiche apportate in sede di esame delle osservazioni:

VERIFICA DEL LIMITE DI S.A.U. TRASFORMABILE

S.A.U. trasformabile (saldo 1° P.I. approvato con Del. C.C. n. 3 del 17/01/2013)		53.134 mq
Consumo S.A.U.	(-)	5.805 mq
Ripristino S.A.U.	(+)	0 mq
S.A.U. trasformabile a seguito modifiche introdotte dalla presente variante		47.329 mq