

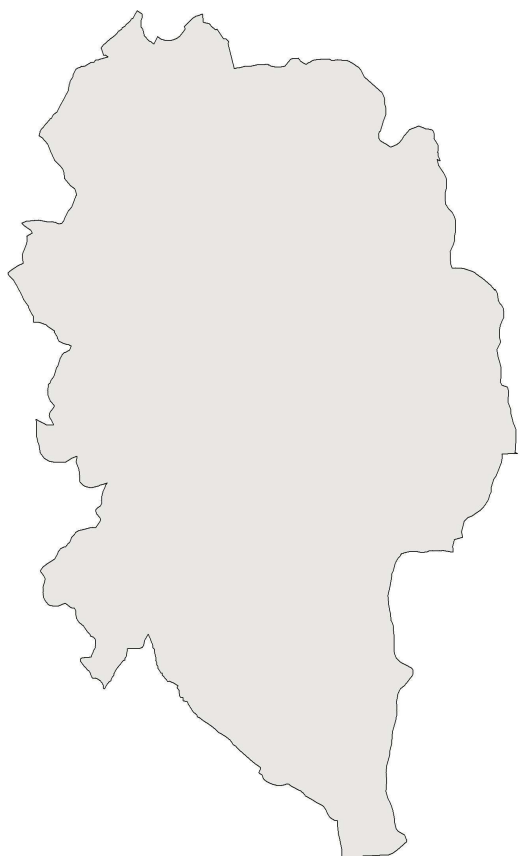


RELAZIONE DI PROGETTO

Deduzioni del Commissario ad acta alle osservazioni.

Adeguamento alla "Pratica Genio Civile P14int/2011" del 07.07.2011

**APPROVAZIONE DEL PIANO AI SENSI DELL'ART. 18,
COMMA 4 L.R.11/04**



Il Sindaco
LINO ZENERE

Il Segretario Generale
MICHELANGELO
PELLÈ

LUGLIO 2011

Premessa

La legge urbanistica regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio e il P.I. – Piano degli Interventi. Il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il **Piano degli interventi** “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”².

Il Comune di Gambugliano ha avviato nel 2005 la predisposizione del P.A.T., strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 del 12.12.2007 e definitivamente approvato con DGRV n. 1453 del 19.05.2009 dalla Regione Veneto.

Con l’approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente ha acquistato “il valore e l’efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.” ai sensi dell’art. 48 della LR 11/2004.

L’Amministrazione Comunale ha proceduto, pertanto, ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) alle nuove regole della LR 11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato, attraverso la formazione del primo Piano degli interventi.

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all’art. 17³ della LR 11/2004 mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali⁴.

¹ L.r. 11/2004, Art. 3 - Livelli di pianificazione.

4. La pianificazione si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale, piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e piani urbanistici attuativi (PUA);
- b) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- c) piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC).

² L.r. 11/2004, Art. 12 – Il Piano Regolatore Comunale.

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e 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 ed alle esigenze dalla comunità locale.

3. Il piano degli interventi (PI) 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.

³ L.r. 11/2004, Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

2. 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’041r0011.html#art50articolo 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, comma 14;

1. Il Documento Preliminare (“Documento del Sindaco”)

I contenuti essenziali del primo Piano degli Interventi di Gambugliano sono stati indicati nel Documento Preliminare (“Documento del Sindaco” illustrato nel Consiglio Comunale del 17 settembre 2010 e nell’assemblea pubblica del 1 ottobre 2010) che, coerentemente con i contenuti e le direttive del PAT, ha assunto come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del Piano di Assetto del Territorio secondo la seguente scala delle priorità:

1. **recepimento delle richieste/proposte** già presentate dai cittadini nella fase di concertazione del PAT e da questi recepite, nonché recepimento delle osservazioni al PAT sulle quali il Consiglio Comunale si era già espresso favorevolmente e ulteriori proposte, coerenti con le direttive del PAT approvato, pervenute entro l’8 ottobre 2010;
2. attuazione degli **strumenti urbanistici attuativi già previsti dal previgente PRG** per i quali sia verificata l’adesione in tutto o in parte da parte della proprietà;
3. attuazione delle **previsioni di rilevante interesse pubblico** finalizzate al completamento delle opere di urbanizzazione ricercando, per quanto possibile, il consenso delle proprietà private coinvolte: in questo quadro appare prioritaria la **riorganizzazione dell’area centrale di San Lorenzo e dell’area centrale di Gambugliano**;
4. il raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la **programmazione delle opere pubbliche**, verificando la riconferma o meno delle previgenti indicazioni urbanistiche;
5. **marginali modifiche alla zonizzazione** conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 9 delle NTA del PAT, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configuri prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano come:

-
- 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’04lr0011.html#art36articolo 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’04lr0011.html#art37articolo 37;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli 04lr0011.html#art40articoli 40, 04lr0011.html#art4141 e 04lr0011.html#art4343;
 - 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;
3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall’articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":
- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
 - b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall’04lr0011.html#art6articolo 6.
5. Il PI è formato da:
- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
 - b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
 - c) le norme tecniche operative;
 - d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - e) il registro dei crediti edilizi;
 - f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l’aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

⁴ A₁ di indirizzo lettera b) ZTO e lettera g) Grafie ed elaborati;

- a. estensione del limite di zona ad elementi fisici riscontrabili sul territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.;
 - b. coincidenza tra limite di zona e proprietà;
 - c. modifica al disegno di zona che ne favorisca la migliore organizzazione pur nel rispetto del dimensionamento di Piano.
6. indicazioni e modalità operative per l'applicazione della **perequazione urbanistica**;
 7. definizione della disciplina e individuazione degli interventi negli ambiti di edificazione diffusa – **Nuclei consolidati**;
 8. **revisione e aggiornamento dell'apparato normativo** (NTA e RE) in riferimento ai nuovi contenuti del primo PI e riedizione dei nuovi elaborati.

2. L'avviso pubblico

Successivamente alla presentazione del Documento Preliminare in consiglio Comunale è stato esposto un "Avviso Pubblico" per la ricognizione di ulteriori istanze da inserire nel primo Piano degli Interventi (sono pervenute 35 istanze). La scala di priorità con la quale sono state considerate le proposte è la seguente:

1. **il recupero e/o rimozione delle opere incongrue** indicate dal PAT o con caratteristiche analoghe per impatto ambientale e paesaggistico, attraverso i meccanismi del credito edilizio indicati agli artt. 9 sexties e 17 delle NTA del PAT;
2. **il recupero del patrimonio edilizio esistente**, anche con eventuale modifica del grado di intervento assegnato all'edificio (schede puntuali di intervento), finalizzato a:
 - a. il raggiungimento di migliori condizioni abitative pur nel rispetto dei caratteri architettonici originari;
 - b. la riqualificazione con recupero dei volumi accessori (garage, piccoli depositi, ecc.) se consente il miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
3. **il recupero**, anche con cambio di destinazione d'uso, degli **annessi agricoli non più funzionali** alla conduzione del fondo, a condizione che:
 - a. siano salvaguardati l'ambiente e il paesaggio;
 - b. la richiesta si accompagnata da una relazione agronomica che attesti l'insussistenza del collegamento funzionale;
 - c. i costi per il potenziamento delle infrastrutture esistenti siano posti a carico del promotore dell'intervento di recupero;
 - d. edifici esistenti non assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma della L.R. 24/85 successivamente alla data del 13 maggio 2004;
 - e. sono ammessi incrementi di volume solo a seguito dell'accorpamento dei fabbricati legittimi esistenti finalizzata al riordino insediativo;e con le seguenti priorità:
 - favoriti gli interventi di recupero se si tratta di "prima casa";
 - il recupero dei fabbricati di più vecchio impianto così da garantire la tutela degli insediamenti storici;
4. **interventi di nuova edificazione** all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PAT e che si configurino come:
 - a. conferma di zone già previste nel previgente PRG;
 - b. interventi edilizi minori, completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
 - c. integrazione di nuclei insediativi esistenti (ovvero, fabbricati vicini alle contrade).

2. Il metodo e le scelte del primo PI

La predisposizione del Primo PI ha richiesto una continua valutazione comparata tra:

- aggiornamento del vigente PRG, in particolare per quanto riguarda l'apparato normativo;
- interpretazione del PAT approvato al fine di precisarne le condizioni di applicabilità anche alla luce delle consistenti integrazioni operate in sedi di approvazione regionale;
- compatibilità tra PRG e PAT al fine di stabilire il grado di libertà assegnato a quest'ultimo;
- valutazione delle proposte sulla falsariga delle priorità indicate dal Documento del Sindaco, all'interno del quadro di compatibilità precedentemente delineato;
- stesura degli elaborati di progetto, nei limiti di competenza assegnati dall'incarico ricevuto.

Le principali operazioni che hanno portato alla stesura del primo Piano degli interventi e i criteri interpretativi adottati, sono sinteticamente i seguenti:

2.1 Predisposizione della base cartografica

Coerentemente con le direttive della Regione Veneto, per l'elaborazione del Piano, è stato utilizzato il software GIS, nello specifico GeoMedia di Intergraph, in quanto messo a disposizione gratuitamente dalla Regione Veneto per i Comuni: le relative banche dati sono, pertanto, facilmente utilizzabili dal Comune.

Il Comune, nella fase iniziale, non è stato in grado di fornire la base cartografica in formato shape (come previsto dagli atti di indirizzo della LR 11/04) ma solo una cartografia in formato .dwg: si è provveduto. Conseguentemente, ad effettuare il download dal sito regionale della cartografia più aggiornata possibile in formato shape: successivamente si è provveduto all'allestimento della cartografia utilizzando per l'importazione un software originale (con funzioni di controllo di coerenza della codifica e di log) e bonifica interattiva dell'assemblaggio e degli errori logico-topologici, già presenti nell'edizione originale regionale. La banca dati di lavoro risulta volutamente filtrata sui soli particolari cartografici della rappresentazione "attuale" aggiornata, per garantire la necessaria agilità durante il processo di formazione delle basi geografiche di analisi e di progetto.

Quando, in un secondo momento, il Comune ha consegnato un dvd contenente il quadro conoscitivo del Piano di Assetto del Territorio (relativo al PAT adottato) compilato (parzialmente) secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo regionali, la base cartografica precedentemente predisposta è stata integrata/modificata con l'aggiornamento degli edifici presente nel quadro conoscitivo del PAT.

2.2 I Confini comunali

Si è riscontrata la difformità tra i confini comunali acquisiti nel quadro conoscitivo e quelli utilizzati per la redazione delle cartografie di progetto del PAT.

Per la redazione del Piano degli Interventi si sono utilizzati i confini comunali contenuti nel quadro conoscitivo del PAT adottato e non quelli rappresentati nelle tavole cartacee del PAT approvato: infatti il limite amministrativo rappresentato nelle tavole cartacee del piano riproduce quello errato della CTRN, mentre il file shape (tema *a0102_LimitiAmministrativi* del Quadro Conoscitivo) pare corrispondere alle planimetrie validate dai Comuni limitrofi in sede di redazione del PAT.⁵

2.3 "Trasposizione" e "rilettura" del PRG

Il pre-vigente PRG è stato trasposto sulla nuova base cartografica ricostruita con la metodologia precedentemente descritta, nel rispetto dei seguenti criteri interpretativi, al fine di disporre di un documento attendibile sul quale misurare le variazioni introdotte:

- la zonizzazione è stata appoggiata sugli omologhi elementi fisici riconoscibili in entrambe le versioni delle basi cartografiche (quella originale di PRG e quella, aggiornata, ricostruita): ne deriva che si è privilegiato il contenuto dell'informazione del PRG rispetto alla misura corrispondente (in pratica quando una zona nel PRG vigente "batteva" sul limite della strada (della

⁵ Comune di Sovizzo: pro. n. 2696 del 16.04.09 - Comune di Monteviale: pro. n. 1595/09/ER/db del 31.3.09 - Comune di Isola Vicina: pro. n. 4181 del 30.03.09 - Comune di Costabissara: pro. n. 1992/09 del 08.04.09 - Comune di Castelgomberto: pro. n. 2254 del 27.02.09

recinzione, di un edificio...), si è mantenuta quella condizione anche se nella nuova cartografia quella stessa strada non era perfettamente sovrapponibile alla precedente;

- aggiornamento della zonizzazione nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, quando collaudato.
- Ridisegno delle zonizzazioni sul confine comunale aggiornato: tutti i contenuti del PI sono stati ridisegnati in appoggio al limite comunale contenuto nel Quadro Conoscitivo (crf. Punto 2.2).
- Verifica ed eventuale correzione dei nuclei storici: sulla base delle schede cartacee consegnate dal Comune (tavole 13.9 lettere a, b, c, d, e) sono stati verificati e corretti i perimetri dei nuclei rurali (PI tavola 2 “Zona A1 – Nuclei di cui alla LR 24/85”).

Dopo aver “ricostruito” il vigente PRG sulla nuova base cartografica, si è proceduto alla stesura degli elaborati del Piano degli Interventi, avendo cura di conservare l’impianto originario: le grafie originali sono state aggiornate e integrate con i nuovi contenuti (zone di edificazione diffusa, aree di riqualificazione e riconversione, ecc) al fine di facilitare la consultazione degli elaborati.

Alla scala 1:5.000 (intero territorio comunale), tuttavia, i temi del PI sono contenuti in due elaborati complementari in quanto la sovrapposizione in un’unica tavola delle diverse simbologie ne avrebbe compromesso la leggibilità:

- “tavola 1 vincoli e le tutele” (scala 1: 5.000): rappresenta principalmente i temi del PAT contenuti nelle classi b01 (*Vincoli di legge edella Pianificazione Territoriale*), b02 (*Invarianti*), b03 (*Fragilità*), b04 (*Trasformabilità*- in parte) del Quadro Conoscitivo del PAT;
- “tavola 2 zonizzazione”: rappresenta principalmente i temi della classe c1104_PianifUrbVigente del Quadro conoscitivo del PAT (in particolare i temi c1104061_Zone e c1104071_PianoAttuativo).
- Le tavole alla scala 1:2.000, riproducono sostanzialmente ad una scala di maggior dettaglio, i contenuti della tavola 2 di zonizzazione.

Revisione dell’apparato normativo. Si è proceduto all’aggiornamento dei riferimenti normativi (Norme Tecniche Operative e Regolamento Edilizio) e alla redazione degli elaborati integrativi:

- prontuario di mitigazione ambientale, contenente indirizzi e prescrizioni di carattere progettuale, in gran parte basato sulle direttive del PAT;
- allegato Coni Visuali (in attuazione dell’art. 9 quinquies delle NTA del PAT).

2.4 Centro storico

Il Piano degli Interventi conferma, sostanzialmente, il perimetro del PRG vigente in quanto già adeguato alla Legge 80/’80 e puntualmente disciplinato nelle corrispondenti zone A: il PI si è limitato a ridisegnare qui perimetri in appoggio ai segni della Carta Tecnica come precedentemente descritto. Non si è ritenuto opportuno proporre il Perimetro del Centro Storico suggerito nella tavola 1 del PAT in quanto sebbene corrispondente a quanto indicato nell’atlante regionale, non tiene conto della valutazioni già effettuate in sede di PRG e validate dalla Regione stessa.

2.5 Superficie Agricola Trasformabile

Il PAT ha determinato (meglio sarebbe dire “concordato” - art. 10 delle NTA) *una superficie massima da sottrarre al territorio agricolo, per altri usi, [...] pari a 5,79 ettari (57.904 mq). Tale superficie è riservata alla nuova edificazione comprensiva di standard e viabilità, sia residenziale che non-residenziale*”.

Non essendo stata resa disponibile dal Comune la tavola rappresentativa della SAU (Superficie Agricola Trasformabile) utilizzata per determinare quel parametro e constatato che la carta dell’uso del suolo contenuta del quadro Conoscitivo del PAT (tema c0506_UsoDelSuolo corrispondente all’elaborato tav. 09 “Uso del Suolo”) appare totalmente inadatta a determinare la SAU come da atto di indirizzo lettera c) approvato con DGRV 3178 del 08.10.2004, in quanto non tiene in considerazione né lo stato reale dei luoghi, né la previsione urbanistica (es. nuclei e contrade diffuse classificate come “prati”), per la stima della superficie agricola effettivamente sottratta con il primo PI, si è proceduto come sintetizzato di seguito:

SAU sottratta dalla quantità indicata dal PAT = Superficie agricola (zone E) del vigente PRG trasformata dal PI in zone non agricole (nuove aree edificabili, ovvero, le zone residenziali, produttive o servizi (escluse le SP4 a verde) escluse le aree che dalla lettura della CTRN e dell'ortofotocarta (edizione 2006) risultano edificate o si configurano come pertinenze degli edifici esistenti.

2.6 Precisazione delle modalità di applicazione dei criteri perequativi

In applicazione dell'art. 17 del PAT "Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, crediti edilizi" si sono riproposti quegli indirizzi nelle NTO (art. 8 delle NTO):

1. *Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 17 delle NT del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:*

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2. *Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione e compensazione, anche se in ambito rurale, ai sensi dell'art. 19 del PAT.*

3. *Al PUA potrà essere applicato con il principio della perequazione nel rispetto delle seguenti direttive formulate dal PAT (artt. 11-14):*

3.1 *ogni PUA con destinazione prevalentemente residenziale dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un'area complessiva compresa tra il 20% ed il 30% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad edilizia ERP. Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari pari a 3,5 mq/abitante teorico per il parcheggio (solo superficie di stallo esclusa superficie di manovra) e di 6.0 mq/abitante teorico di verde. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. In sede di Convenzione la cessione perequativa può essere trasformata in opere equivalenti anche in altra area individuata dalla Amministrazione Comunale. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari). In caso di destinazioni non-residenziali l'area parcheggio dovrà essere aumentata con il parametro di 1,0 mq per ogni mq di superficie utile.*

3.2 *Ogni PUA con destinazione prevalentemente produttiva o commerciale dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un'area complessiva compresa tra il 20% ed il 40% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad edilizia ERP o ad attività artigianali convenzionate. Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari pari a 1,0 mq per ogni mq di attività, per il parcheggio (compresa superficie di manovra) e di 0,5% mq/mq superficie lorda per il verde. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari).*

Poiché le indicazioni del PAT sono sembrate particolarmente dettagliate e "conformative", non si è ritenuto, almeno in questa fase, precisarle ulteriormente favorendone, invece, l'approfondimento nella fase di negoziazione che potrà accompagnarne l'attuazione.

2.7 Aggiornamento Vincolo relativo agli allevamenti Intensivi

Nelle tavole del PAT approvato non sono stati individuati allevamenti intensivi né, conseguentemente, l'eventuale fascia di rispetto. Nella tavola di Piano degli Interventi, quindi, non sono riportate fasce di rispetto relativamente agli allevamenti esistenti, rimandando comunque al rispetto della normativa regionale attualmente in vigore, rappresentata dalla L.R. 11/2004 e, nello specifico, da quanto riportato negli indirizzi operativi alla stessa, (art. 50 – lett. d), così come modificati ed integrati dalla DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

2.8 Apparato Normativo

Il Piano degli Interventi ha conservato, per quanto possibile, l'impianto della precedente normativa non rinunciando, ovviamente, al suo aggiornamento sia alle nuove previsioni che alle nuove disposizioni di legge. Per quanto riguarda il Prontuario di Mitigazione Ambientale, esso contiene sia le direttive del PAT, sia il riordino delle molte indicazioni e indirizzi già formulati dal PRG e che è apparso opportuno ribadire.

Sull'allegato relativo ai coni visuali, il PI ha raccolto la disciplina propria dei coni visuali ma anche quella delle zone di tutela paesaggistica (in particolare per l'ambito agricolo della Valdiezza) che diversamente sarebbero risultati di difficile interpretazione.

3. Le scelte principali del Piano degli Interventi

L'adeguamento del vigente PRG alle previsioni del PAT secondo le indicazioni e priorità contenute nel documento del Sindaco, ha comportato la redazione dei nuovi elaborati del Piano degli Interventi con le seguenti scelte principali:

ATO 1 – Gambugliano capoluogo

In attuazione degli obiettivi del PAT per lo sviluppo del **sistema insediativo residenziale** (“*previsione di nuovi piccoli insediamenti residenziali a completamento del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale con quest'ultimo al fine di costruire una netta distinzione dal territorio non urbano; questo potrà favorire la riqualifica dei sistemi insediativi esistenti e la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale*”⁶) il primo Piano degli Interventi conferma le aree residenziali già previste dal PRG vigente e non ancora attuate ed inserisce alcune nuove aree a completamento del nucleo consolidato esistente. In modo particolare, per la riqualificazione del tessuto esistente, il PI riconosce alcuni ambiti “strategici” all'interno della quale gli interventi previsti sono finalizzati alla valorizzazione degli spazi pubblici e/o al recupero e alla riqualificazione del tessuto esistente.

1. Area centrale capoluogo (PI – zto A/1)

Gli interventi ammessi in quest'area sono finalizzati alla valorizzazione del vecchio fabbricato esistente prospettante il Municipio, anche con la possibilità di insediamento di funzioni attrattive di tipo commerciale/direzionale, e alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (istruzione, servizi amministrativi, ecc) favorendo il potenziamento dell'offerta di sosta e la sistemazione delle aree verdi. Il consolidamento del polo centrale si attua anche attraverso la ripermetrazione della zona di espansione residenziale limitrofa della quale viene indicato lo schema della viabilità principale con l'obiettivo di riordinare l'intera zona rimuovendo le criticità dell'accesso già presenti.

2. Gambugliano via Chiesa (PI – zto A/4)

Obiettivo prioritario è il riordino insediativo ad attuarsi attraverso la sostituzione dei fabbricati rurali specialistici (stalla, depositi...) con un insediamento residenziale che rispetti i parametri e gli indici definiti nelle norme e la realizzazione di un parcheggio pubblico che dovrà essere localizzato nell'area compresa tra Piazza Corobbo e via Chiesa.

3. Eliminazione e/o mitigazione delle opere incongrue

Il PI conferma le due maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante, già individuate dal PAT, per le quali prevede la possibilità di attivare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione secondo le seguenti direttive:

a) **Mitigazione:** l'intervento di ristrutturazione edilizia, senza incrementi volumetrici o di slp e senza variazione di destinazione d'uso è consentito solo a condizione che siano contestualmente attuati interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica in conformità agli indirizzi del Prontuario di *Mitigazione Ambientale*, la cui efficacia deve essere espressamente riconosciuta dal Comune in funzione di:

conseguimento del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) in relazione all'innovazione del processo produttivo;

mitigazione paesaggistica con l'impianto di cortine alberate e/o la realizzazione di idonee architetture di terra, non escludendo interventi diretti sui fabbricati (coperture verdi e simili).

b) **Eliminazione - sostituzione del volume produttivo con volume residenziale in loco:** nel caso di cessazione dell'attività, la sostituzione del volume in loco può essere consentita tramite permesso di costruire convenzionato nel rispetto alle condizioni definite dalla normativa di piano.

c) Eliminazione - sostituzione del volume produttivo con volume residenziale in ambito diverso (in conformità alla zonizzazione del PI) nel rispetto delle condizioni stabilite dal PI

⁶ Fonte: Piano di Assetto del Territorio - Relazione illustrativa, pagg. 32-33

ATO 2 – San Lorenzo

Anche per l'ambito di Monte San Lorenzo, il Pi attua parte delle previsioni insediative ammesse del PAT, prevedendo nuove zone di espansione solo in aderenza al tessuto insediativo esistente.

Per la riqualificazione e riorganizzazione dell'area centrale il Piano individua un ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo finalizzato a:

- risoluzione del nodo viario e integrazione della dotazione delle aree di sosta delle limitrofe attività di ristorazione;
- riqualificazione dell'area del monumento ai caduti, dell'ex edificio scolastico e dell'area del sagrato della chiesa.

Il PI prevede la possibilità di completare l'edificazione nella porzione settentrionale (C2/5) secondo i canoni dell'edilizia tradizionale e nel rispetto della morfologia dei luoghi garantendo adeguati spazi di sosta funzionali alla limitrofa attività di ristorazione. Per l'ambito a sud di via Giurati l'attuazione di uno spazio verde pubblico anche con funzione di valorizzazione percettiva del nucleo insediativo sovrastante.

Per quanto riguarda gli altri contesti, il PI ha privilegiato il completamento delle porzioni già dotate delle principali opere di urbanizzazione o quelle ove il loro completamento appare meno oneroso.

ATO 3 – Gambugliano sud (produttiva)

Per quanto riguarda l'ambito produttivo, il Pi non attua la principale indicazione del PAT (spostamento del campo da calcio sul quale ampliare la zona produttiva) in quanto non sono maturate tutte le condizioni (urbanistiche e perequative) suggerite dal PAT: il PI, conseguentemente, si è limitato a confermare la situazione esistente consentendo marginali variazioni in aderenza ai tessuti esistenti per rimuovere condizioni di degrado (riuso del relitto stradale) o favorire lo sviluppo delle attività esistenti. La criticità data dall'adiacenza del SIC della Valdiezza è stata risolta sottoponendo gli interventi alla valutazione di incidenza ambientale secondo le direttive del PAT.

ATO 4 – Agricola

Il Piano degli interventi riprende e conferma i vincoli e le tutele definiti dal PAT per l'ambito agricolo (vincoli paesaggistici - aree boscate – zona di interesse pubblico – corsi d'acqua, ambito di tutela della Valdiezza, Sito di Interesse Comunitario, area di tutela archeologica).

Nuove possibilità di edificazione residenziale (oltre a quanto consentito dalla normativa generale per le aree agricole) sono ammesse esclusivamente all'interno delle aree già individuate dal PAT (Nuclei diffusi) ridistribuendo le potenzialità edificatorie nei limiti concessi dal PAT; all'interno dei nuclei il PI individua le porzioni totalmente o parzialmente edificate (zone B2) per le quali ammette il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti finalizzati alla valorizzazione del tessuto esistente. All'interno del perimetro di "edificazione diffusa", che si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo, possono essere ricomprese anche porzioni di territorio agricolo ove si applica la specifica disciplina

In conformità alle direttive e prescrizioni del PAT, le destinazioni ammesse all'interno di tali ambiti sono quelle ammesse nelle zone residenziali e possono essere compatibili annessi rustici e piccoli allevamenti previo nullaosta dell'ULSS.

Un caso particolare è rappresentato da due attività della ristorazione che nel PRG vigente erano individuate nella zto D3-attività ricettive per il tempo libero ma che il PAT non ha confermato includendo le attività in zona agricola (per una delle attività viene riportato nella legenda della tavola 4 del PAT "edificio produttivo" senza corrispondente disciplina normativa): considerata l'eccezionalità dei casi, si è ritenuto opportuno demandare alla procedura dello Sportello Unico (SUAP) l'eventuale ampliamento delle attività precisando, al contempo, i limiti dimensionali il cui rispetto consente di concludere l'intera procedura in ambito comunale in quanto compatibili con lo strumento urbanistico.

4. Dimensionamento del primo PI

4.1 Dimensionamento residenziale

Per la stima del carico insediativo residenziale introdotto dal primo Piano degli Interventi il procedimento adottato è così sintetizzabile:

- individuazione delle nuove aree residenziali introdotte dal PI (zto A, B, B1, B2, C2) rispetto al PRG vigente;
- distinzione delle aree introdotte tra:
 - o “nuove aree”: zto A, B, B1, B2, C2 precedentemente classificate come zone agricole e che risultano tali anche dalla lettura dello stato fatto (CTRNI e Foto aerea);
 - o “legittimazione stato di fatto”: riconoscimento dei volumi esistenti, precedentemente ricadenti in zona agricola e ricompresi dal PI in zone a destinazione residenziale⁷;
- stima del volume massimo realizzabile per ogni “nuova area” residenziale introdotta dal PI sulla base degli indici di zona o delle prescrizioni puntuali definite dalle NTO del Piano

Per quanto riguarda la zona B2/4 (nel PAT Nucleo Consolidato NC n. 7) il PI ammette, in attuazione di quanto previsto dal PAT (art. 14, tabella dimensionamento ATO 4)

“Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT”

una volumetria massima di 2.000 mc, mantenendo comunque inalterato il volume massimo residenziale ammesso dal PAT (pari a 59.670 mc).

Complessivamente il primo P.I. comporta una potenzialità edificatoria residenziale di circa ~~48.182~~ 48.953 mc equivalente all' ~~80,7%~~ 82% dell'intera potenzialità ammessa dal PAT.

Saldo volume residenziale	48.182 mc
	48.953 mc
Abitanti teorici (388 mc/ab ⁸)	124 ab
	126 ab
Abitanti teorici (150 mc/ab)	321 ab
	326 ab
Superfici produttive	1.003,3 mq

⁷ Lo stesso criterio è stato utilizzato per il calcolo della SAU sottratta, come descritto al paragrafo 2.5

⁸ Riferimento all'art. 15 delle NTA del PAT: “Tabella stato di fatto” abitante teorico = 388 mc/ab

4.2 Dimensionamento dei servizi

La dotazione di servizi alla residenza calcolata sulla popolazione residente a luglio 2010 (840 ab), rispetto alla dotazione di servizi esistenti (zto a servizi attuate: 30.106 mq) è pari a 35,8 mq/ab. Con una previsione insediativa di ulteriori ~~123~~ 126 abitanti (con 1ab teorico = 388 mc - come da dimensionamento del PAT, art. 15 delle NTA, tabella “stato di fatto”), il complessivo fabbisogno è stimato in (~~963~~ 966 X 30) ~~28.891,55~~ 28.980 mq di aree a servizi.

Il PI conferma alcune aree a servizi già previste dal PRG vigente per una superficie complessiva di ~~52.319,3~~ 51.838 mq che porterà ad una dotazione di ~~54,33~~ 53,66 mq/ab.

		esistenti	di progetto	totale
istruzione		880,8	0	880,8
aic		12.784,5	3.107,4	15.891,9
			7.279,4	20.063,9
verde		15.107,4	17.176,5	32.283,9
			16.695,2	31.802,6
parcheggio		1.333,4	1.929,3	3.262,7
TOTALE		30.106,1	22.213,2	52.319,3
			25.903,9	56.010,0
Ab. Residenti a luglio 2010	840	35,84 mq/ab		
Ab, teorici aggiuntivi (PI)	124 (321)			
	126 (326)			
Abitanti teorici totali	964 (1161)			54,26 mq/ab
	966 (1166)			(45,06 mq/ab)
				57,98 mq/ab
				(48,04 mq/ab)

4.3 Rapporto con la SAU

La SAU sottratta (calcolata secondo quanto descritto al paragrafo 1.5) è di circa ~~53.573~~ 54.840 mq a fronte di 57.904 mq di sau trasformabile (circa il ~~92,5~~ 94,7% di quanto stabilito dall'art. 10 delle NTA del PAT).

SAU sottratta	53.573 mq
	54.840 mq
SAU disponibile	57.904 mq
Saldo SAU	4.331 mq
	3.064 mq

5. Il monitoraggio del Piano degli Interventi

5.1 Il monitoraggio del Piano

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 19 delle NTA del PAT, al fine di controllare gli impatti derivanti dall'attuazione del Piano e il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, dovranno essere verificati gli indicatori definiti dal PAT stesso.

L'Amministrazione comunale, quindi, attiverà il processo di verifica con cadenza biennale/quinquennale a partire dal 2013 (a due anni dall'approvazione del primo PI che attiva le trasformazioni ammesse dal PAT). Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici dovrà essere attivata una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati il Comune si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

Le misure adottate per il monitoraggio saranno poi pubblicate nel sito web comunale.

5.2 Indicatori specifici dell'attuazione del Piano

Verifica del dimensionamento

Il P.I., come stabilito dal PAT, rispetta il dimensionamento massimo stabilito, prevedendo una trasposizione volumetrica, entro il limite del 10% solo per l'ATO 4.

	ATO 1		ATO 2		ATO 3		ATO 4		totale	
	PAT	PI	PAT	PI	PAT	PI	PAT	PI	PAT	PI
Volume massimo insediabile (mc)	25.500		18.000				22.800		66.300	
Volume residenziale (mc)	22.950	42.157	16.200	18.413		572	22.800	17.041	59.670	48.182
		12.928								48.953
Volume commerciale/ Direzionale (mc)	2.550		1.800						6.630	602
Superficie coperta (mq)					8.000				8.000	602

Verifica del consumo di SAU

Il P.I rispetta il limite massimo di superficie agricola trasformabile ammesso dal Piano di Assetto del Territorio.

SAU disponibile	SAU sottratta	Saldo SAU
57.904 mq	53.573 mq	4.331 mq
	54.840 mq	3.064 mq

Indicatori specifici per le trasformazioni

Come previsto dall'art. 5 delle NT del Piano degli Interventi, nei nuovi interventi ed in quelli di riordino degli insediamenti esistenti tramite piani di recupero, ristrutturazioni urbanistica, ecc. dovranno rispettarsi i rapporti tra superfici effettivamente urbanizzate e superfici da gestire come verde urbano secondo le indicazioni del "Prontuario di mitigazione ambientale", lettera C.