



COMUNE DI CREAZZO
Provincia di Vicenza

PI

Elaborato

d08

01

Scala

Relazione illustrativa

COMUNE DI CREAZZO
Il sindaco, Stefano Giacomini

AREA TECNICA TERRITORIO
E LAVORI PUBBLICI

Arch. Andrea Testolin
Arch. Giuliana Bergamin

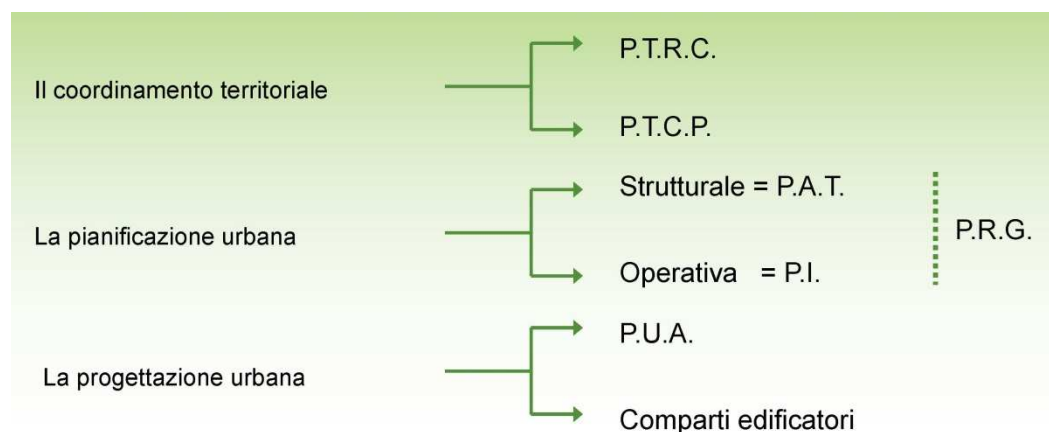
ATP
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin
SISTEMA s.n.c., Francesco Sbeti

DATA novembre 2013

1.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA.....	5
2.	L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG	6
3.	IL DOCUMENTO DEL SINDACO	7
4.	LA PARTECIPAZIONE	7
5.	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' E PEREQUAZIONE.....	9
6.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	9
7.	NORME TECNICHE OPERATIVE	12
8.	IL QUADRO ECONOMICO.....	13

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 nuovo PRG, articolato in due momenti: il **“Piano di Assetto del Territorio”** che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il **“Piano degli Interventi”** che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l’attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti. L’Amministrazione comunale di Creazzo, dopo aver concluso la procedura del PAT, ha dato avvio al primo PI.

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, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "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 della mobilità".

LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all’art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Creazzo è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;

3. Esame delle istanze dei cittadini e individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
4. Incontri con i privati per chiarire meglio i contenuti delle proposte e definire la quantificazione e le modalità perequative a partire dalle linee-guida definite in allegato ai bandi;
5. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- a. Tav 13.1.- Intero territorio comunale scala 1 : 5.000
- b. Norme tecniche operative (NTO)
- c. Prontuario per la qualità architettonica e ambientale,
- d. Schede urbanistiche dei Beni Culturali
- e. Schede edifici non funzionali al fondo
- f. Schede attività produttive fuori zona
- g. Schede piano particolareggiato Colle Marco

2. L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli;
2. Verifica degli strumenti attuativi
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici. Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Nello specifico il contenuto del primo PI deve necessariamente contemplare la revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica, alle prescrizioni del PAT e agli strumenti sovraordinati,

Il primo PI non ha la presunzione di rispondere in modo assoluto ai criteri di omogeneità e razionalità che richiede la programmazione di un territorio, ma ha l'aspettativa di attivare un processo di miglioramento dell'edificato esistente sia in termini meramente edilizi, sia in termini sociali. Si ritiene inoltre di non poter prescindere dal fatto che l'introduzione della nuova legge urbanistica (2004) ha congelato in questi anni tutti gli strumenti regolamentari del Comune, bloccando la possibilità di rispondere a bisogni ed aspettative puntuali con un forte contenuto socio-politico. A queste, qualora compatibili con le prescrizioni e i criteri ispiratori del PAT, si intende rispondere subito.

4. LA PARTECIPAZIONE

Il lavoro del PI è iniziato nel mese di giugno 2013 e si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto.

L'Amministrazione ha fornito le proprie direttive e indicazioni durante incontri dedicati alle questioni di carattere generale, messa a punto degli obiettivi e dei criteri di lavoro, esame delle richieste puntuali per definire i parametri di recepimento.

Durante l'elaborazione del PI sono state prese in esame le manifestazioni di interesse presentate dai cittadini durante l'elaborazione del PAT e successivamente durante l'elaborazione del PI. Per ciascuna è stato richiesto, se necessario per una migliore comprensione, un incontro specifico nel quale chiarire meglio i contenuti e confrontare le esigenze private con i criteri dell'Amministrazione.

ESAME TECNICO

Per consentire all'Amministrazione di valutare quanto richiesto e indicare la coerenza o meno con i propri obiettivi, ciascuna manifestazione è stata valutata per mettere in evidenza la coerenza con la normativa urbanistica, con il Pat e con le condizioni del contesto.

I criteri utilizzati sono i seguenti:

FAVOREVOLI

1. i cambi dei gradi di protezione degli edifici schedati sono stati accolti perché si è ritenuto che non comprometterebbero il recupero di manufatti tutelati, ma, anzi, con l'obiettivo di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ;
2. le richieste di modifica del tessuto edificato di piccola entità dovute a perimetrazioni errate del PRG o a una migliore aderenza allo stato delle proprietà;
3. le richieste di sopraelevazioni o ampliamenti di fabbricati esistenti posti in zona agricola o collinare nel rispetto della tipologia degli edifici di pregio e con volumi contenuti entro il limite massimo del raddoppio dell'esistente;
4. le richieste di cambio d'uso da agricolo a residenziale di manufatti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, a volte con qualche ampliamento sempre nel limite massimo del raddoppio dell'esistente;
5. le richieste di attività produttive fuori zona che avessero una esigenza specifica di adeguamento dei propri impianti o edifici, anche in questo caso nel limite massimo del raddoppio dell'esistente;
6. le richieste che segnalano refusi o contraddizioni tra scale diverse;
7. le modifiche alle norme coerenti con la legislazione.

NON FAVOREVOLI

1. in base ai contenuti degli articoli 44 e 45 della Lr 11/04 le richieste di nuovi volumi in zona agricola sono state rinviate alla verifica dei requisiti del richiedente in quanto imprenditore agricolo a titolo principale;
2. le richieste che riguardano modifiche all'interno dei perimetri dei centri storici sono state rinviate a un PI specifico poiché la natura stessa dei tessuti storici implica che le revisioni anche parziali debbano essere verificate nel contesto generale. Questa operazione avrebbe allungato notevolmente i tempi di redazione del PI a discapito dell'attuazione delle altre previsioni. Solo per il piano particolareggiato denominato Colle Marco si sono recepite le schede modificate e trasmesse a cura dell'ufficio tecnico comunale per le quali si è provveduto a rettificare gli errori cartografici e di rilievo riscontrati durante l'applicazione del piano;
3. le edificazioni residenziali sparse in zona agricola;
4. la trasformazione di aree da assoggettare ad accordo pubblico privato quando non è stato possibile definire i termini del rapporto tra modifiche introdotte dal PI e oneri a carico dle privato;

5. CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA' E PEREQUAZIONE

Una volta concluso l'esame urbanistico, le manifestazioni più rilevanti sotto il profilo urbanistico ed economico sono state riesaminate con i richiedenti per valutare l'effettiva intenzione di dare avvio all'attuazione nell'arco dei cinque anni di validità del Pi e per verificare e rendere omogenea l'applicazione dei parametri perequativi.

Per ciascun intervento sono state verificate diverse ipotesi: realizzazione diretta di opere pubbliche, cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere pubbliche, versamento di una quota da destinare alla realizzazione di opere pubbliche.

Cercando di mantenere un criterio di equità tra i diversi casi, ognuno dei quali presenta comunque caratteristiche proprie peculiari e non confrontabili, si è formalizzato attraverso un atto d'obbligo l'impegno del privato all'attuazione delle previsioni e al versamento secondo modalità specificate negli atti d'obbligo delle quote perequative.

Per le modifiche introdotte dal PI e non soggette ad atto d'obbligo, le NTO introducono il criterio perequativo, uguale per tutti, e che consiste nella corresponsione, oltre agli oneri già dovuti, di un importo pari al costo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione. Sono esclusi gli interventi soggetti ad accordo perequativo per i quali l'accordo definisce i termini, gli interventi già consentiti dal PRG vigente, gli ampliamenti o nuove edificazioni superiori al 20% del volume dell'edificio esistente. Sono compresi i cambi di destinazione d'uso di annessi rustici in residenza, gli ampliamenti degli edifici esistenti oltre il 20%, le nuove costruzioni.

6. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Una volta concluso l'esame delle manifestazioni, per quelle con parere favorevole è stata fatta la verifica rispetto al dimensionamento per Ato del Pat.

Le trasformazioni introdotte con il PI sono dimensionate secondo tre parametri:

- Il carico insediativo
- Il consumo di superficie agricola
- Le aree a servizi

CARICO INSEDIATIVO

Il PAT individua nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1 – ZONA COLLINARE
- ATO 2 – CREAZZO
- ATO 3 – OLMO

- ATO 4 - VALDIEZZA
- ATO 5 – ZONA AGRICOLA NORD

Per quanto riguarda le nuove aree di trasformazione questi sono i limiti massimi previsti dal PAT:

ATO	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO					Standard urbanistici primari	Aree cedute per standard, dotazioni
	AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE						
	Nuovo volume residenziale	nuovo volume (mc/150)	Totale abitanti su	Volume commercio servizi, turismo	Superficie coperta produttiva		
	mc	n°	mc	mq	mq		
1	20.150	134,33			-	PUA	
2	45.205	301,37			47.370	PUA	27.800
3						PUA	
4						PUA	
TOT	65.355	435,70		-	47370		27.800

Con riferimento all'art.11 del Pat, il dimensionamento è stato svolto seguendo questi criteri: interventi che non sottraggono volume dal carico insediativo del Pat:

- A. l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi già previsti dal PRG nel limite massimo degli indici attribuiti da PRG stesso;
- B. l'edificabilità all'interno dell'urbanizzazione consolidata del PAT;
- C. l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti presentati prima della data di adozione del PAT e compatibili con il Piano stesso;
- D. il cambio d'uso conseguente a progetti di riqualificazione urbanistica all'interno dell'ATO 3;
- E. nelle zone residenziali e nei centri storici, i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
- F. l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
- G. gli interventi edilizi legati al titolo V della L.R.11/04;
- H. il cambio d'uso di edifici di interesse e di valore storico ambientale interni ed esterni ai centri storici e delle ville venete;
- I. nelle zone agricole gli ampliamenti e le nuove costruzioni già consentite in applicazione della normativa regionale e statale, cioè tutti gli ampliamenti nel limite massimo di 800 mc compreso l'esistente.

CALCOLO DEL VOLUME SOTTRATTO AL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT

Il presente PI introduce le seguenti trasformazioni:

TIPO DI TRASFORMAZIONE	VOLUME SOTTRATTO	DESTINAZIONE D'USO	NON SOTTRAE VOLUME	ATO N°	
MODIFICHE TESSUTO CONSOLIDATO	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. B art. 11 del PAT		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. F art. 11 del PAT		
CAMBI D'USO EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. G art. 11 del PAT		
MODIFICHE SCHEDE B	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. H e G art. 11 del PAT		
ATTI D'OBBLIGO					
1	AGGUJARO	nessuno	Rientra nei casi di cui alla lett. B art. 11 del PAT		
2	CIELO	5819,30	Residenziale	Cambio d'uso da destinazione turistico-ricettiva a residenziale	2
3	ZANGUJO	4150,00	Residenziale	cambio d'uso da struttura per servizi a residenziale	1
4	MULINO CASAROTTO	nessuno		Non incide nel dimensionamento in quanto volume già previsto dal PRG	
5	RANCAN	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. G art. 11 del PAT	
6	ZANELLA	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. G art. 11 del PAT	
7	DALL'OSTE	nessuno		Non incide nel dimensionamento in quanto volume già previsto dal PRG	
8	ZANCONATO	nessuno		Rientra nei casi di cui alla lett. G art. 11 del PAT	

CONSUMO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a **ha 2,82** calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c).

La SAU trasformata viene calcolata nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

Questo PI non inserisce modifiche e trasformazioni che incidono sulla SAU trasformabile

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

7. NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

1. integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
2. formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono:

l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR. 11/2004.

Recentemente sono intervenute alcune modifiche alla normativa vigente e approvazioni di leggi statali e regionali che hanno comportato ulteriori revisioni delle norme tecniche, oltre agli aggiornamenti già resi necessari dalla strumentazione urbanistica.

In generale sono normative che vanno verso una maggiore liberalizzazione e introducono importanti elementi di flessibilità all'interno dei piani. Si tratta, solo per citarne alcune, della modifica alla norma sullo sportello unico che di fatto ha liberalizzato l'ampliamento delle attività produttive fuori zona fino al raddoppio della superficie (con il limite di 1500 mq); della legge sulle attività commerciali che ha allargato notevolmente la compatibilità di tali attività con le diverse zone urbanistiche (fino a 1500 mq).

8. IL QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle perequazioni, negli accordi pubblico-privati e nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione.