



COMUNE DI SANDRIGO
Provincia di Vicenza

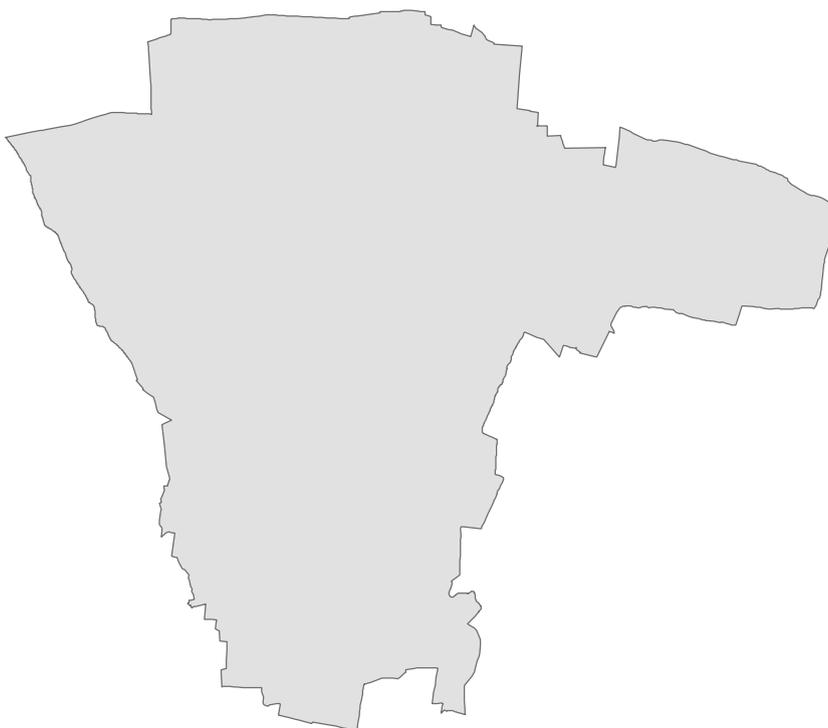
P.I.

Elaborato

4

Scala

Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento



COMUNE DI SANDRIGO
Sindaco
Barbara Trento

Ufficio Tecnico
Michele Boscardin (responsabile)
Ivan Novello
Elena Roberta Ambrosi
Fabiola Brazzale

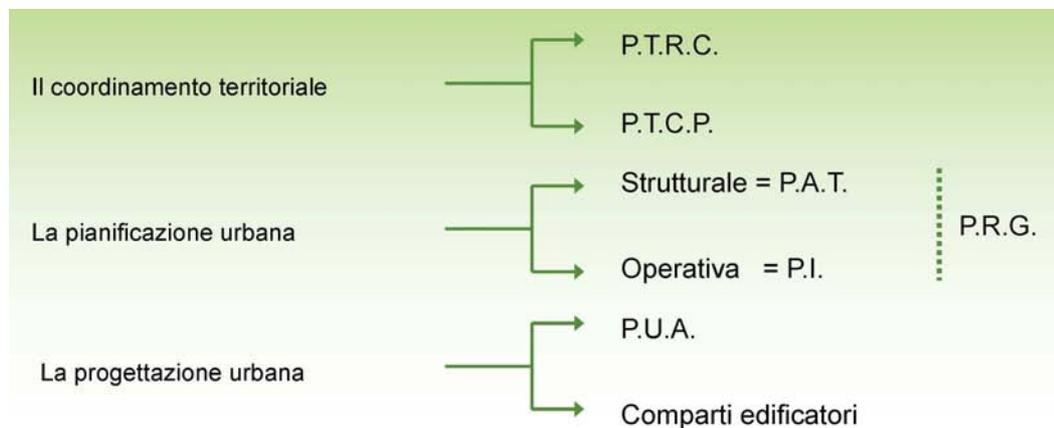
ATP
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin
SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

1. SOMMARIO

2.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA	4
a.	LA PROCEDURA	4
b.	I CONTENUTI DEL PI	5
c.	ELABORATI DEL PI	5
3.	L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG	6
4.	IL DOCUMENTO DEL SINDACO	6
5.	LA PARTECIPAZIONE.....	7
6.	LE RICHIESTE DELLA POPOLAZIONE	7
7.	LA CLASSIFICAZIONE PER TESSUTI.....	8
8.	IL TESSUTO STORICO	9
9.	PRINCIPALI TRASFORMAZIONI SULL'EDIFICABILITA'	10
10.	NORME TECNICHE OPERATIVE	10
11.	LA PEREQUAZIONE.....	13
12.	IL DIMENSIONAMENTO	15
13.	IL QUADRO ECONOMICO.....	19

2. 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 Sandrigo, dopo aver concluso nel dicembre 2010 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".

a. LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all’art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Sandrigo 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. Illustrazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
4. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
5. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene approvato.

b. I CONTENUTI DEL PI

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- 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 di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali

e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati
- nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi
- vincoli preordinati all'esproprio.

c. ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, il dimensionamento;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali in scala 1:5000, utilizzando la carta tecnica regionale. Per agevolare la lettura delle indicazioni sono state utilizzate due serie di tavole 1: 5000, la prima

rappresenta gli elementi di vincolo e di tutela, la seconda la disciplina sulla trasformazione del territorio. Il capoluogo è rappresentato in maggiore dettaglio alla scala 1: 2000;

- la banca-dati contenuta nel quadro conoscitivo consente di ricavare quando se ne presenta la necessità anche elaborati in scale diverse;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

3. 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 e sono contenute prevalentemente nella serie di tavole 1/5000 dedicata alla tematica delle tutele e nelle parti riferite al sistema ambientale della normativa.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile; questa verifica è contenuta nel capitolo specifico di questa relazione.

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, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a. quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - b. quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
 - c. quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

Il quadro che ne esce è: una dotazione esistente buona, complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. Rimangono però previsioni di aree pubbliche non attuate, quasi tutte vincolate da tempo per le quali si è di volta in volta valutata l'opportunità di confermarle. Nei casi in cui si è ritenuto di confermare si è fatto ricorso a logiche perequative per l'acquisizione delle aree e per non incorrere nel rischio di richiesta di indennizzo del vincolo.

4. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Nel definire i contenuti del primo Piano degli Interventi il Documento del Sindaco definisce i requisiti generali:

- coerenza
- chiarezza
- flessibilità e i tempi certi
- qualità

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 potere e sapere 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. Potrà essere riservato ad un secondo PI l'analisi di problematiche urbanistiche aperte come le attività produttive in zona impropria e il ri-utilizzo degli edifici non più funzionali al fondo agricolo.

5. LA PARTECIPAZIONE

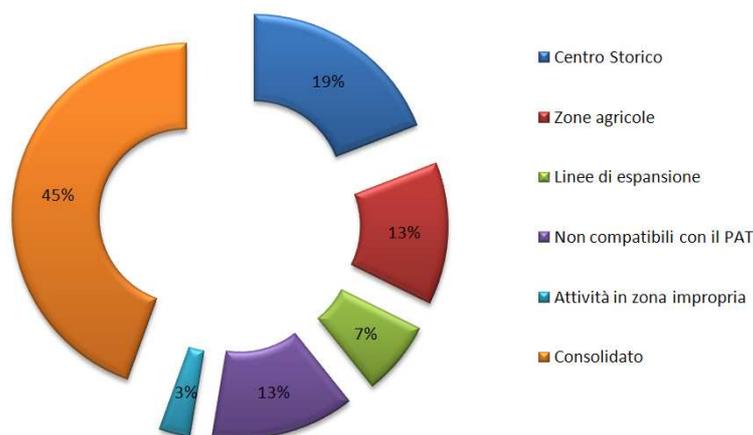
Il lavoro del PI è iniziato nel gennaio 2011 e si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto. L'Amministrazione ha fornito le proprie direttive e indicazioni durante incontri dedicati alle questioni di carattere generale, messa a punto degli obiettivi e dei criteri di lavoro, esame delle richieste puntuali per definire i parametri di recepimento.

Una volta delineato il quadro generale, il PI è stato discusso attraverso convocazioni informali del Consiglio Comunale durante le quali sono state presentate dall'Amministrazione e dai progettisti le scelte in modo da raccogliere contributi e indicazioni. Le sedute del Consiglio si sono tenute il 12 e il 19 aprile e il 5 maggio. Alle categorie professionali ed economiche è stato presentato l'11 luglio. Durante l'elaborazione del PI i cittadini hanno potuto presentare richieste e segnalazioni, molte delle quali sono state discusse direttamente con gli amministratori e con l'ufficio tecnico.

6. LE RICHIESTE DELLA POPOLAZIONE

Per avere un quadro delle aspettative, delle tematiche e dei problemi che il PI doveva affrontare, sono state catalogate tutte le richieste puntuali presentate sia prima del PAT, che durante la stesura dello stesso, che successivamente nella fase di redazione del PI.

Ne abbiamo cartografate 228, suddivise per argomenti in modo da distinguere tra quelle che possono essere accolte nel primo PI perché corrispondono ai temi individuati dal Documento del Sindaco, quelle che sono in contrasto con il PAT e quelle che, anche pure ammesse dal PAT, devono essere rinviate a un PI specifico.



7. LA CLASSIFICAZIONE PER TESSUTI

Il disegno del tessuto consolidato riconosce alle componenti urbane di Sandrigo una complessità di componenti che va dalla morfologia alla tipologia edilizia agli usi che la zonizzazione tradizionale tende a semplificare in modo eccessivo facendo riferimento sostanzialmente agli indici di edificabilità e a una catalogazione delle destinazioni d'uso rigida e poco flessibile. Un tipo di classificazione delle zone urbane che non corrisponde all'evoluzione del tessuto consolidato che tende sempre più a cercare una flessibilità interna, una capacità di adeguarsi alle diverse esigenze e quindi una maggiore disponibilità alle trasformazioni.

Sono stati riconosciuti questi tipi di tessuto:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

tessuto storico	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
tessuto residenziale omogeneo	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di funzioni accessorie alla residenza.
tessuto residenziale di nuovo impianto	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

tessuto produttivo	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali ad insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio
tessuto commerciale e ricettivo	parti di territorio destinate ad aggregazioni ricreative, villaggi turistici, campeggi, ecc.
tessuto delle attività economiche di nuovo impianto	parti di territorio destinate nuovi insediamenti per attività economiche e relativi spazi di servizio
ambiti dell'agroindustria	parti di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

tessuto urbano complesso	parti di territorio prevalentemente dislocate lungo le principali strade e caratterizzate dalla presenza di usi diversi (residenza, commercio, direzionale, produttivo) e da conseguenti tipologie edilizie miste
--------------------------	---

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ambiti destinati all'agricoltura	parti di territorio destinate all'agricoltura..
----------------------------------	---

tessuti marginali extra urbani	nuclei prevalentemente residenziali caratterizzati da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio.
ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'ARMATURA URBANA	
aree verdi intercluse	aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto
ambiti di mitigazione	ambiti interposti tra usi diversi del territorio con l'obiettivo di ridurre le situazioni fisiche e ambientali di conflitto
aree per servizi	aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.); religiose, culturali, associative e politiche impianti spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, parchi urbani; spazi di libera fruizione per usi collettivi parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani
aree per servizi tecnologici e i cimiteri.	

In particolare è stata riconosciuta una stretta relazione tra i diversi tessuti destinati ad attività economiche dove già attualmente vi è una commistione di usi e una analogia tipologica e di modello insediativo e, tenuto conto dei criteri contenuti nel PAT, le destinazioni d'uso compatibili con le zone produttive sono state integrate con le attività commerciali (nel rispetto di limitazioni).

Inoltre è stato inserito il tema dei tessuti edilizi discontinui che riguarda in modo particolare gli ambiti che affacciano sulla strada regionale dove è facile trovare edilizia di tipo residenziale, ma anche attività commerciali e produttive. Le tipologie insediative sono diverse e spesso non coerenti tra loro. Il riconoscimento di questo tessuto vuole essere anche una sottolineatura progettuale che deve tenere conto che ci troviamo lungo una infrastruttura già molto utilizzata lungo la quale non è opportuno aprire nuovi accessi, anzi dovrebbero essere ricercate soluzioni di accorpamento di quelli esistenti. Le trasformazioni che interessano questo tessuto devono avere attenzione per gli allineamenti stradali, la coerenza nel trattamento degli spazi scoperti che affacciano sulla strada, la coerenza tipologica.

8. IL TESSUTO STORICO

La trattazione del tessuto storico è stata rinviata ad un PI tematico che riveda la schedatura degli edifici e il relativo apparato normativo in modo da portare a un nuovo assetto complessivo.

Sandriago ha, infatti, un sistema normativo sui tessuti storici che risale a parecchi anni fa e presenta le carenze tipiche di uno strumento urbanistico obsoleto, non aggiornato con la normativa vigente e reso più complesso dalle varianti parziali redatte nel corso degli anni per adeguare alle necessità del momento.

La situazione attuale è resa ancora più complessa dalle indicazioni del PAT che, in applicazione delle LR 11/2004, ha individuato il perimetro del centro storico rivedendo quello del PRG vigente. Esiste, quindi, un perimetro del PAT che comprende il centro storico, gli ambiti a suo tempo individuati in applicazione della LR 80/80, alcuni ambiti e nuclei in zona agricola.

Per consentire la gestione transitoria del tessuto storico, la normativa del PI adotta i seguenti criteri:

- Per il centro storico di Sandriago è confermato l'attuale PRG con relative schedature e normativa;
- Per gli ambiti ex LR 80/80 sono confermate le indicazioni delle tavole di PRG, i tipi di intervento assumono la definizione nuova del PAT recepita dal PI e sono attribuiti attraverso una tabella che identifica gli interventi equivalenti;
- Per gli ambiti che in precedenza erano zone agricole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le tutte le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto storico.

- Per l'ambito di via Europa che non è confermato come centro storico dal PAT si è provveduto alla nuova classificazione, mantenendo un vincolo di tutela per gli edifici che in precedenza avevano un tipo di intervento conservativo.

9. PRINCIPALI TRASFORMAZIONI SULL'EDIFICABILITA'

Oltre agli interventi descritti nei rispettivi capitoli, il primo PI introduce, rispetto al PRG vigente, le seguenti trasformazioni:

- Individua gli ambiti destinati ad accordo pubblico-privato. Premesso che gli accordi sono possibili in tutto il territorio comunale e che costituiscono per se stessi PI, ne vengono individuati alcuni particolarmente significativi. In questi ambiti restano confermate le previsioni del PRG per le aree private mentre per le aree a standard previste dal PRG stesso è indicato un indice di edificabilità di 0,1 mc/mq. la realizzazione dell'accordo potrà portare a soluzioni in tutto o in parte diverse.
- Individua, a seguito di accoglimento delle richieste puntuali, 29 lotti liberi con cubatura assegnata per un totale di mc. 25800

10. 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.

Per il credito edilizio è stata individuata la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base all'ambito nel quale è previsto il suo recupero. E' stato predisposto il registro dei crediti edilizi che sarà successivamente attuato.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si è trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto a quelle vigenti

<p>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale</p> <p>Art. 2 Contenuti del P.I.</p> <p>Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI</p> <p>Art. 4 Indici Urbanistici</p> <p>Art. 5 Indici Edilizi</p> <p>Art. 6 Utilizzazione degli Indici</p> <p>Art. 7 Distanze e distacchi</p> <p>Art. 8 Definizione dei tipi di intervento</p> <p>Art. 9 Opere pertinenziali</p>	<p>In particolare sono state riviste le modalità di calcolo degli indici e le definizioni cercando di superare le difficoltà interpretative derivate dalle precedenti esperienze.</p> <p>La revisione delle modalità di calcolo è avvenuta con attenzione ai possibili esiti progettuali con l'obiettivo di non penalizzare soluzioni legate alla previsione di spazi di qualità negli edifici, come gli atri, o al reperimento di posti auto privati.</p>
<p>TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO</p> <p>Art. 10 Strumenti di attuazione del P.I.</p> <p>Art. 11 Accordi tra soggetti pubblici e privati</p> <p>Art. 12 Credito edilizio</p> <p>Art. 13 Rimozione degli elementi di degrado</p> <p>Art. 14 Perequazione</p> <p>Art. 15 Attribuzione degli incrementi dei diritti volumetrici</p> <p>Art. 16 Compensazione urbanistica</p> <p>Art. 17 Dimensionamento del Piano</p>	<p>Sono stati introdotti e pianificati gli strumenti previsti dalla LR 11/2004. A partire dalle indicazioni e dai criteri del PAT è stata verificata l'applicabilità e la realizzabilità del modello perequativo articolato sulla base dello stato dei diversi ambiti.</p> <p>Sono stati introdotti gli accordi pubblico-privato per l'attuazione di ambiti complessi o particolari nei quali si ravvisa un evidente interesse pubblico per la realizzazione.</p>
<p>TITOLO TERZO DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE</p> <p>Art. 18 Norme per l'edilizia esistente</p> <p>Art. 19 Suddivisione del territorio</p> <p>Art. 20 Destinazioni d'uso</p> <p>Art. 21 Centro storico</p> <p>Art. 22 Tessuto residenziale omogeneo</p> <p>Art. 23 Tessuto residenziale di nuovo impianto</p> <p>Art. 24 Tessuto produttivo</p> <p>Art. 25 Tessuto commerciale e ricettivo</p> <p>Art. 26 Tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</p> <p>Art. 27 Ambiti dell'agroindustria</p> <p>Art. 28 Attività produttive esistenti in zona impropria</p> <p>Art. 29 Tessuto edilizio misto</p> <p>Art. 30 Aree verdi intercluse</p> <p>Art. 31 Aree soggette ad accordo pubblico privato</p> <p>Art. 32 Dotazioni urbanistiche</p> <p>Art. 33 Dotazioni urbanistiche minime per attività terziarie e commerciali</p> <p>Art. 34 Aree per l'istruzione</p> <p>Art. 35 Aree per attrezzature di interesse comune</p> <p>Art. 36 Attività socio-sanitarie</p> <p>Art. 37 Aree a parco per il gioco e lo sport</p> <p>Art. 38 Strutture per la mobilità: strade, percorsi e aree per parcheggi</p> <p>Art. 39 Aree per servizi tecnologici e cimiteri</p> <p>Art. 40 Impianti per la distribuzione di carburanti</p>	<p>E' stata completamente rivista l'articolazione per zone del PRG preferendo una classificazione articolata per tessuti. Per ciascun tessuto sono state introdotte norme riferite alla trasformabilità sia in termini di parametri che di possibilità di usi diversi secondo un criterio che privilegia la complessità tipica degli insiemi urbani piuttosto che la monofunzionalità.</p> <p>Il tema delle dotazioni urbanistiche è stato rivisto e aggiornato sulla base dei nuovi indirizzi normativi integrando l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, al fine di un loro adeguamento a nuovi aspetti ed esigenze della pianificazione territoriale. Sono state ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento della L.R. 11/2004 e del PAT.</p>
<p>TITOLO QUARTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA</p>	<p>Pur non essendo intervenuti nelle zone agricole, sono</p>

<p>Art. 41 Area agricola Art. 42 Interventi non residenziali in area agricola Art. 43 Ambiti per attività integrative dell'economia agricola Art. 44 Strutture agricolo-produttive Art. 45 Edificabilità Art. 46 Allevamenti zootecnici intensivi Art. 47 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo. Art. 48 Attività agrituristiche</p>	<p>state riviste le norme a seguito dei cambiamenti importanti che la LR 11/2004 ha introdotto.</p>
<p>TITOLO QUINTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI Art. 49 Vincoli e norme di tutela Art. 50 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità Art. 51 Fasce di rispetto fluviale Art. 52 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) Art. 53 Depuratori Art. 54 Pozzi di prelievo per uso idropotabile Art. 55 Elettrodotti Art. 56 Oleodotti Art. 57 Cimiteri Art. 58 Impianti di comunicazione elettronica Art. 59 Vincolo sismico Art. 60 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua Art. 61 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923 Art. 62 Aree a vincolo ambientale Art. 63 Vincoli monumentali Art. 64 Vincolo allevamenti zootecnici intensivi Art. 65 Gasdotto e fasce di rispetto Art. 66 Discariche Art. 67 Cave Art. 68 Edifici di valore storico, architettonico, ambientale Art. 69 Contesti figurativi Art. 70 Ambiti di mitigazione Art. 71 Ambiti agricoli di valore ambientale Art. 72 Alberature Art. 73 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale Art. 74 Elementi della rete ecologica Art. 75 Coni visuali Art. 76 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi Art. 77 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici Art. 78 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica</p>	<p>Questa parte delle norme deriva dalla classificazione dei vincoli e delle tutele già contenuta nel PAT. In occasione del PI tutti i vincoli e i rispettivi elementi generatori sono stati rivisti e controllati anche verificando la corrispondenza con le informazioni degli Enti preposti alla tutela. Analogamente sono state verificate le norme conseguenti al vincolo aggiornando i contenuti alla normativa vigente e approfondendo le indicazioni rispetto a quelle del PAT visto il dettaglio del PI:</p>

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

11. LA PEREQUAZIONE

Il PI di Sandrigo sceglie di applicare i criteri perequativi in forma estesa, non solo alle aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi del PI che valorizzano un'area o un edificio a qualunque categoria appartenga. Questa scelta deve partire dalla distinzione dello stato di fatto e di diritto delle aree, diverso il caso di un'area agricola trasformata dal PI rispetto ad un'area già trasformata dal PRG e confermata.

Inoltre il plusvalore generato dalle trasformazioni cambia a seconda del tipo di trasformazione stessa e la stessa incidenza degli interventi sul carico urbanistico globale è diversa in base al tipo di intervento consentito: un ampliamento di edificio esistente comporta un carico urbanistico diverso rispetto a una nuova urbanizzazione. Per poter individuare criteri equi, le aree sono state catalogate sulla base dell'azione di trasformazione che il PI introduce.

- **A1- le aree dell'espansione residenziale confermate**
In questo caso la perequazione si applica quando il PI modifica le condizioni di attuazione previste dal PUA (indici, vincoli, perimetri) rendendo più conveniente l'attuazione. Viene valutato l'incremento di valore derivato dalla trasformazione e stabilita la quota.
- **A2 - le aree delle attività economiche confermate.**
In questo caso il PI è intervenuto sulla normativa delle destinazioni d'uso introducendo la possibilità, con determinati limiti e caratteristiche, di attività commerciali. Tale opzione comporta già di per sé un adeguamento delle aree a parcheggio ed eventualmente della viabilità, perciò si è ritenuto di non introdurre una ulteriore quota perequativa.
- **B - le aree per i servizi e le attrezzature urbane non attuate.**
Sono le aree che il PI trasforma in zone destinate all'edificazione privata residenziale e/o per attività economiche. In questo caso alle aree è attribuito un indice di diritto ed è prevista una quota perequativa che, nei casi in cui si ritiene di confermare almeno parte dell'area pubblica, si traduce in cessione di parte dell'area e nella realizzazione della stessa.
- **C - le aree residenziali di completamento confermate con modifica.**
Sono le aree sostanzialmente già completate che nel PRG avevano indici di edificabilità diversi e che il PI uniforma a due soli indici di edificabilità fondiaria: 1 mc/mq e 1,5mc/mq. Per ciascun ambito appartenente a questa categoria è confermato il volume esistente. Nel caso in cui questo sia inferiore all'indice di edificabilità indicato dal PI, per la volumetria aggiuntiva si applica la quota perequativa.
- **C1 - lotti liberi in aree tipo C.**
Sono i lotti rimasti ineditati delle zone C – residenziali di completamento confermate. In questo caso è stabilito per ciascun lotto un volume di diritto che corrisponde a 600 mc per lotti fino a 1000mq e a 1000mc per lotti compresi tra 1001 e 2000 mq. Anche in questo caso si può edificare fino alla concorrenza di 1,5 mc/mq, qualora le dimensioni del lotto lo consentano, ma sul volume ulteriore si applica la quota perequativa.

- **D – le aree ex agricole per il completamento dell'esistente.**
Sono trasformazioni derivate da adeguamenti operati dal PI sulla precedente zonizzazione del PRG coerenti con il perimetro del tessuto consolidato del PAT e con le variazioni ammesse. In questo caso è stabilito per ciascun lotto una edificabilità di 600 mc per lotti fino a 1000mq e a 1000mc per lotti compresi tra 1001 e 2000 mq. Si tratta di aree nuove introdotte dal PI per le quali si interviene direttamente senza l'obbligo di PUA, quindi con una agevolazione in termini di procedura e di reperimento delle aree a standard. La quota perequativa rende più omogenea la condizione di queste aree rispetto a quelle soggette a PUA e corrisponde alla quota parte delle opere di urbanizzazione primaria che possono essere reperite e cedute oppure monetizzate oltre gli oneri già dovuti.
- **D2 - le aree ex agricole per il completamento dell'esistente.**
Sono gli interventi di trasformazione di dimensioni contenute, tali da non richiedere il PUA, con i quali si amplia il tessuto edilizio destinato ad attività economiche, generalmente legati ad ampliamenti e adeguamenti di attività esistenti. In questo caso la quota perequativa è calcolata sul 30% del valore aggiunto derivato dalla trasformazione.
- **E - le aree ex agricole per i nuovi insediamenti residenziali.**
Non è il caso di trasformazioni introdotte da questo PI. La norma prevede un indice di diritto pari a 0,3 mc/mq e un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq che si raggiunge con applicazione della quota perequativa.
- **E2 - le aree ex agricole per i nuovi insediamenti.**
Sono analoghe alle precedenti ma riservate ad attività economiche.

Il concetto di base consiste nel distinguere tra il diritto edificatorio attribuito al privato in quanto proprietario dell'area e l'indice urbanistico attribuito all'area stessa sulla base di criteri di valutazione legati alle caratteristiche della zona ecc.; è sullo scarto tra i due valori che si applica la quota perequativa. Questo consente un trattamento equo di tutti i privati proprietari di aree di trasformazione e, al tempo stesso, la possibilità per il piano di attribuire gli indici sulla base di valutazioni urbanistiche.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. Finalità che può essere raggiunta attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota.

Il carico urbanistico introdotto dalle trasformazioni non è però riconducibile solo a una maggiore necessità di servizi, ma si valuta anche rispetto all'incidenza sull'ambiente e sulla qualità complessiva. A questo proposito già il PAT introduceva il concetto di **premierità** e cioè la possibilità di attribuzione di incrementi volumetrici subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione.

Gli interventi ammessi all'incremento volumetrico sono:

- Previsione di impianti per la produzione di energia oltre i limiti di legge. Ci si riferisce all'impiego di energie rinnovabili oltre le quote minime già stabilite dalla normativa vigente. Per ottenere un premio deve essere dimostrato l'incremento rispetto alla quota-base di almeno il 10%.
- Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse elio termico. Si fa riferimento alle indicazioni contenute nel Prontuario sui requisiti di esposizione degli edifici.
- Realizzazione di servizi pubblici, tra quelli individuati dall'Amministrazione, oltre le opere di urbanizzazione dovute per legge. In questo caso l'incremento volumetrico ammesso dovrà essere

proporzionale al valore dell'area ceduta/realizzata, o al contributo che sarà concordato per la realizzazione delle opere pubbliche.

- Aumento della superficie da destinare a parcheggio pubblico. Questa voce tiene conto di alcune situazioni già edificate che presentano problemi di reperimento di posti-auto. Il reperimento di ulteriori stalli, oltre a quelli dovuti, destinati all'uso pubblico, contribuisce a risolvere una problematica di carattere generale e viene quindi compensato.
- Edifici in classe energetica A. In questo caso viene premiata la realizzazione di edifici che hanno un carico urbanistico e ambientale molto ridotto rispetto all'edilizia tradizionale.
- Cessione di aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico. Questo criterio è legato al concetto di perequazione e può essere commisurato all'entità dell'intervento. In alcuni casi si tratterà della cessione di aree per la messa in sicurezza della viabilità, in altri ambiti più estesi per la realizzazione di aree pubbliche. Per questa ragione la percentuale di incremento deve essere valutata proporzionalmente alla quantità e al valore dell'area ceduta.
- Realizzazione di opere con finalità di regolazione delle acque piovane. Il tema dello smaltimento delle acque è una questione centrale e importante non solo per le nuove edificazioni e trasformazioni, ma anche per il pregresso. Con questo incremento si intende premiare gli interventi che adottano sistemi di laminazione o smaltimento graduale tali da dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica tra la situazione precedente e quella conseguente all'intervento edilizio.

12. IL DIMENSIONAMENTO

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 – SANDRIGO
- ATO 2 – ANCIGNANO
- ATO 3 – LUPIA
- ATO 4 – ZONA AGRICOLA SUD
- ATO 5 – ZONA AGRICOLA NORD

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

ATO	Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
		Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vo/210)	Volume commercio servizi/turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
1	681	148.063	705	0	35.937	PUA	144.899
2	767	19.945	95	0	0	PUA	0
3	465	0	0	0	0	PUA	0
4	441	0	0	0	0	PUA	0
5	438	0	0	0	0	PUA	0
TOT.	2792	168008	800	0	0	PUA	144.899

CONSUMO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

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 26,89** calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c). Questo PI inserisce modifiche e trasformazioni per una quantità massima di **ha 1,52** quindi ampiamente inferiore alla superficie indicata dal PAT.

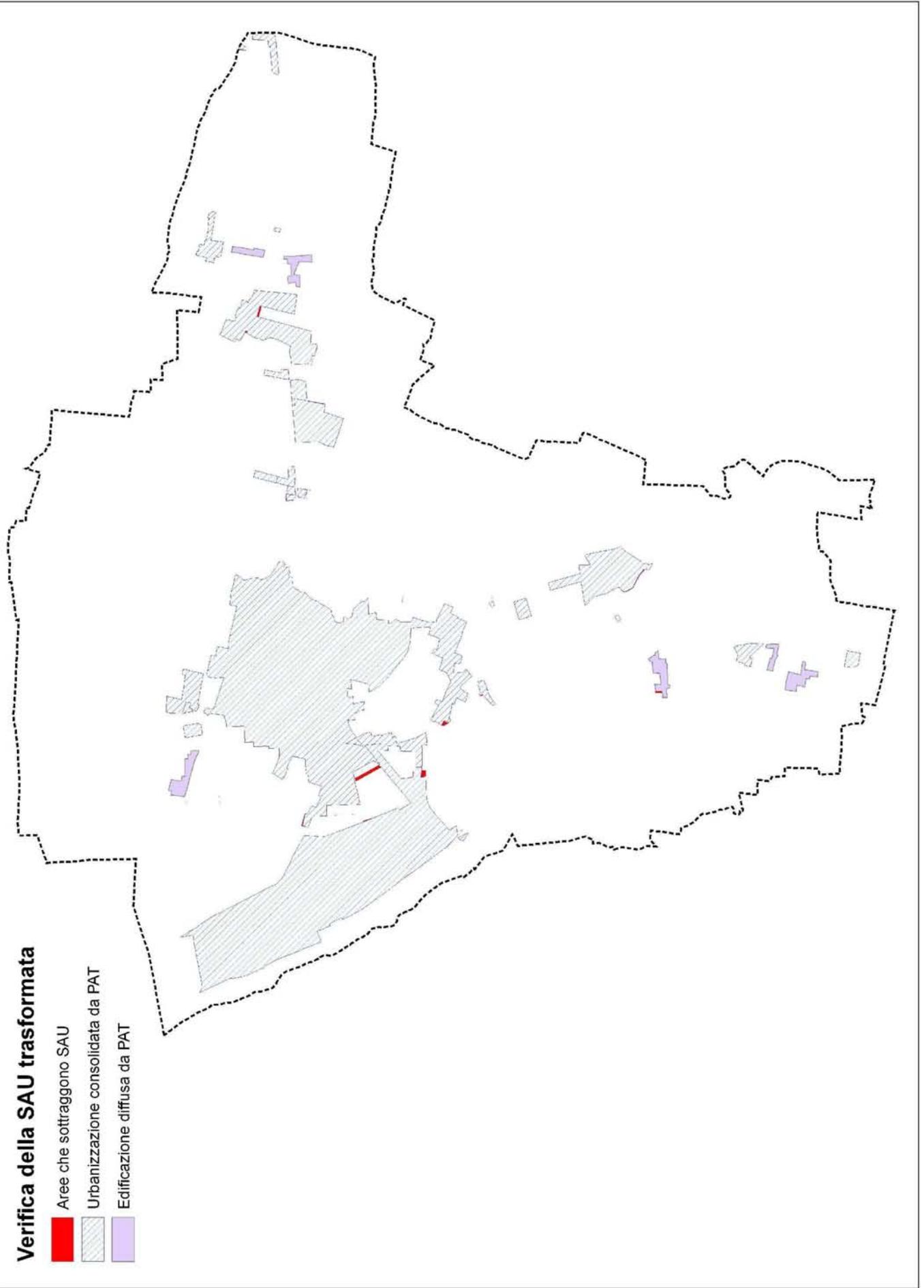
La SAU trasformata viene calcolata nel rispetto dei seguenti principi:

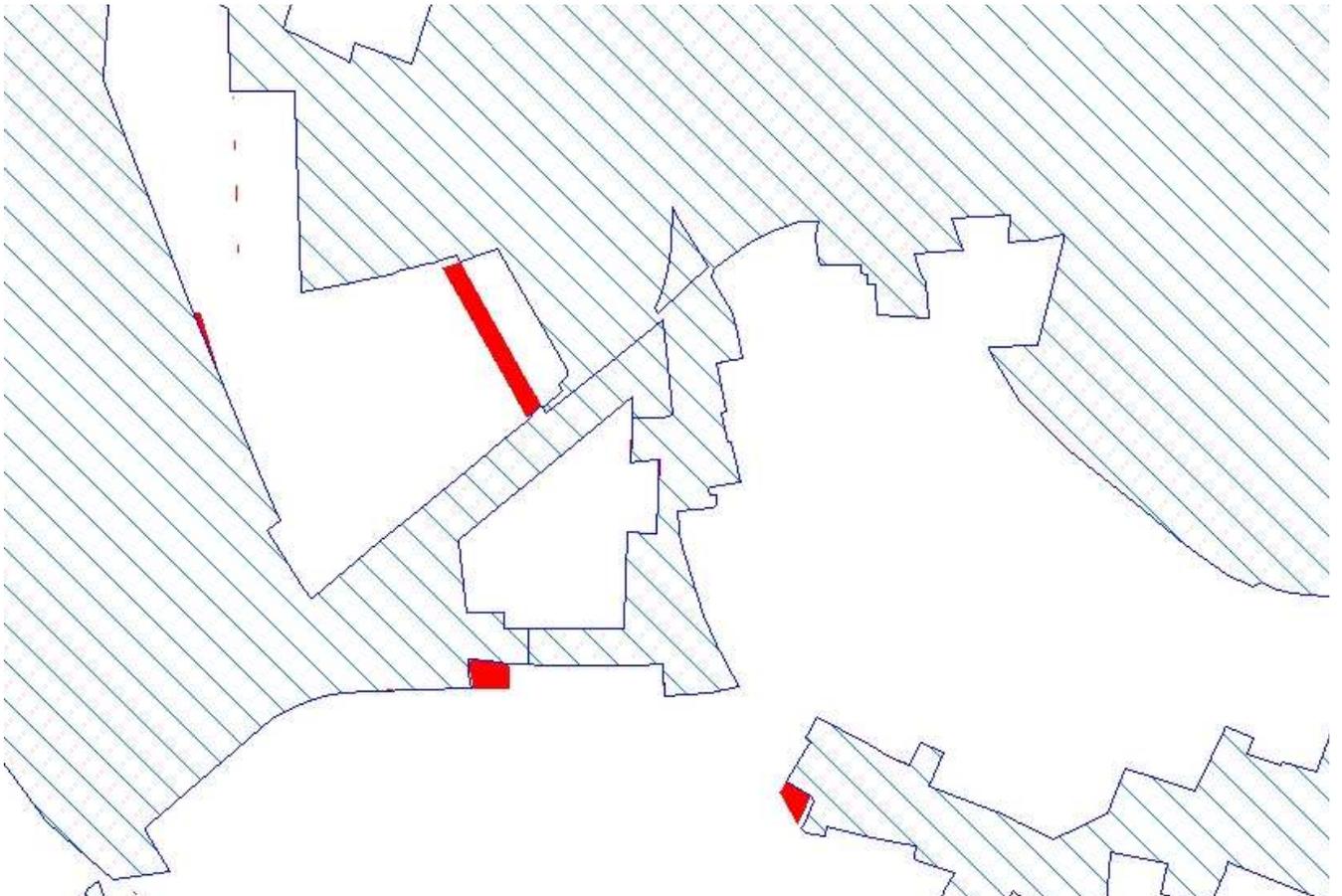
- le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di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

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.

Verifica della SAU trasformata

-  Aree che sottraggono SAU
-  Urbanizzazione consolidata da PAT
-  Edificazione diffusa da PAT





Estratto della zona tra l'area produttiva e il capoluogo dove sono più significative le presenze di ambiti che consumano SAU.

AREE A SERVIZI

Il comune di Sandrigo ha una dotazione di aree per servizi già realizzati pari a mq 35,98 per abitante, con la ripartizione riportata nella tabella che segue.

TIPO DI AREA	STANDARD ATTUATO mq	mq/ab ESISTENTE	STANDARD PREVISTO mq	TOTALE mq	mq/ab TOTALE
ISTRUZIONE	31.185	3,61		31.185	3,61
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	59.834	6,93	42.226	102.059	11,83
AREE VERDI E SPORTIVE	182.805	21,18	23.735	206.540	23,93
PARCHEGGI	36.685	4,25	2.711	39.396	4,57
TOTALE	310.509	35,98	68.672	379.181	43,94

Il PI introduce trasformazioni per un volume complessivo pari a:

- Ampliamento area di proprietà comunale (linee preferenziali di espansione) mc. 5.500;
- Lotti con volume assegnato per un totale di mc. 25.800.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il PI adotta il parametro di 150 mc/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche. Si deve tener conto che le aree soggette ad accordo pubblico-

privato e le modifiche alle linee preferenziali di sviluppo introdotte dal PI, essendo soggette a PUA rispondono direttamente del fabbisogno di standard.

Rispetto a questo PI la verifica è stata fatta, quindi, solo sui lotti con volume assegnato di nuova formazione applicando il parametro normativo che prevede un volume di 600 mc per lotti fino a 1000 mq e di 1000 mc per lotti fino a 2000 mq. e' un calcolo prudenziale perché in realtà anche queste trasformazioni sono soggette a perequazione e questa consiste prioritariamente nella cessione di aree pubbliche. Trattandosi però di interventi con superfici molto contenute non sempre la cessione è conveniente per la realizzazione degli standard, dunque la verifica della tabella che segue considera la condizione più sfavorevole e cioè che la perequazione avvenga senza la cessione/realizzazione diretta dello standard.

ABITANTI TEORICI = ABITANTI INSEDIATI (8630) + NUOVI ABITANTI PREVISTI DAL PI
(VOLUME NUOVO/150)= **8838**

TIPO DI AREA	SERVIZIO ATTUATI E PREVISTI mq	MQ/ABITANTE ART. 17 PAT	FABBISOGNO STANDARD mq	MQ/ABITANTE
ISTRUZIONE	31.185	8	70.704	3,53
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	102.059	12,5	110.475	11,55
AREE VERDI E SPORTIVE	206.540	4,5	39.771	23,37
PARCHEGGI	39.396	5	44.190	4,25
TOTALE	379.181	30	265.140	42,70

Complessivamente la dotazione di standard del PI (attuati + previsti) supera ampiamente la dotazione richiesta. L'Amministrazione comunale potrà scegliere all'interno del complesso delle aree destinate a standard di articolare diversamente le funzioni previste sulla base delle necessità e del programma delle opere pubbliche.

13. 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 usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, ICI, accordi pubblico-privati).