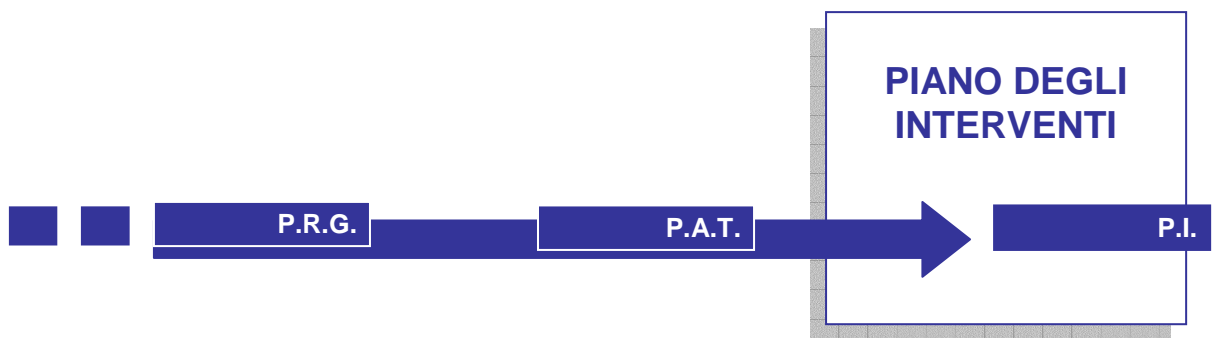




**P.I.**  
Variante 2013 al Piano degli Interventi



DOCUMENTO PRELIMINARE  
proposto dal Sindaco  
art. 18, comma 1, L.r. 11/2004

settembre 2013

Cod. comm.	Nome file	Rev	Data	Estensori	Ver	App
MTB_03_PI	MTB_04_PR_documento preliminare var	OO	30.08.2013	FL	FL	FL
<i>Progetto</i>						
Variante 2013 al Piano degli Interventi, Comune di Montebello Vic.no						

<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Gli obiettivi generali del P.A.T.I. ....</b>	<b>5</b>
<b>2. I contenuti specifici del primo P.I. di Montebello Vic.no.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Monitoraggio della VAS e sostenibilità ambientale .....</b>	<b>8</b>

## Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4<sup>1</sup>): il P.A.T. - piano di assetto del Territorio (P.A.T.I. se Intercomunale) - e il P.I. - piano degli interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il P.A.T. (o P.A.T.I.) delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre 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"<sup>2</sup>.

Le Amministrazioni comunali di Gambellara, Montebello vic.no, Montorso Vic.no, Zermeghedo in data 24.03.2005 hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) con la Regione Veneto e in data 24.10.2007 hanno sottoscritto anche l'intesa operativa con la Provincia di Vicenza.

Il P.A.T.I. (in procedura di pianificazione concertata con Regione e Provincia) è stato approvato con Conferenza di Servizi il 21 aprile 2010 e ai sensi degli art. 15 e 16 della L.r. 11/2004; è stato ratificato dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. n. 37 del 18.01.2011 (pubblicato sul Bur n. 11 del 08.02.2011).

Il Piano degli Interventi (P.I.) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 31.10.2012 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 23.05.2012 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 31.10.2012

I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. 11/2004 mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali. L'iter di approvazione è fissato dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale. Il Piano degli interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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 della 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.

**Il documento “del Sindaco” evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi**

Come già preannunciato in sede di adozione del primo P.I., trascorso un anno da quella data si ritiene opportuno procedere ad un primo aggiornamento del Piano che risponde a due finalità principali:

- a) migliorare lo strumento urbanistico alla luce dell’esperienza maturata nella sua prima applicazione, raccogliendo i suggerimenti e le indicazioni provenienti sia da parte degli uffici sia degli “addetti” ai lavori, nell’ottica della semplificazione e della trasparenza;
- b) riconoscere eventuali nuove esigenze, anche di tipo particolare, che risultino coerenti sia con il PATI sia con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale, cogliendo appieno le potenzialità di uno strumento urbanistico “dinamico” che recepisce e guida “ordinariamente” le istanze di modifica del territorio svuotandole della componente “emergenziale” od eccezionale. In questo quadro potranno essere considerate anche istanze di trasformazione conseguenti al ridursi o venir meno di pregresse esigenze edificatorie.

Tale nuova prospettiva consente, inoltre, di focalizzare l’attenzione sugli esiti attesi della progettazione (in termini di qualità architettonica, di sostenibilità ambientale ed economica) sviluppando da un lato le capacità progettuali dei professionisti e committenti e, dall’altro, valorizzando l’azione discrezionale della Pubblica Amministrazione. Alla tecnica urbanistica il compito di tradurre quelle istanze all’interno di un quadro pianificatorio efficace e coerente sintetizzato nei contenuti di questa variante di aggiornamento.

## 1. Gli obiettivi generali del P.A.T.I.

In coerenza con degli obiettivi indicati dal P.A.T.I. (art. 2 delle NTA), le azioni e gli interventi del P.I. dovranno perseguire prioritariamente:

- a) **uso sostenibile del territorio:** uso verificato con tutte le componenti della sostenibilità, non solo prendendo in considerazione il sistema ambientale ma anche quello sociale ed economico/produttivo, relazionando bisogni e necessità dell'ecosistema, della città e dei cittadini. L'obiettivo è il contenimento dell'espansione al fine di preservare il territorio aperto di valenza paesaggistica ambientale. Conseguentemente l'eventuale sviluppo dovrà essere indirizzato verso gli ambiti già urbanizzati o comunque compromessi, definendone i limiti e promuovendone la migliore qualità sulla base della coerenza architettonica e in riferimento alle tecniche bioecologiche e bioclimatiche, tecnologie di impianti ad alta efficienza energetica.
- b) **risanamento del territorio urbanizzato:** riqualificazione della "città pubblica" intesa non solo come attrezzature e servizi pubblici, ma anche come l'insieme dei percorsi protetti ciclo/pedonali, nella componente dell'accessibilità alle aree verdi e ai servizi di base, ponendo particolare attenzione alla riduzione degli spostamenti. La città pubblica è intesa inoltre come insieme delle azioni volte a trasmettere una diversa percezione della qualità degli insediamenti spaziando dall'inquinamento estetico al riequilibrio tipologico/volumetrico dell'esistente per evitare improprie sostituzioni, alla conservazione e recupero del patrimonio storico e culturale identificativo della comunità locale; soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati.
- c) interventi di **riqualificazione degli ambiti produttivi** che maggiormente confliggono con la funzione residenziale e ne impediscono migliori condizioni di vivibilità (emissioni, traffico indotto, bassa qualità edilizia) con azioni volte alla mitigazione e al trasferimento delle attività attraverso meccanismi perequativi.
- d) **promozione di un'area produttiva intercomunale** direttamente collegata al sistema infrastrutturale territoriale che accolga prioritariamente le attività oggetto di trasferimento in quanto in zona impropria o comunque incompatibili con l'intorno presenti nei territori dei comuni del PATI.
- e) incentivi all'utilizzo di procedure per la **gestione ambientale** e sociale delle attività quali l'uso di fonti energetiche rinnovabili (energia fotovoltaica su grandi superfici coperte alla luce della promozione statale per la produzione e vendita di energia), utilizzo di superfici permeabili, raccolta delle acque meteoriche.
- f) **qualificazione della mobilità:** definizione di un'appropriata gerarchia funzionale tra le infrastrutture e valorizzazione della buona accessibilità territoriale destinata ad accrescersi con il completamento degli interventi programmati ma, al contempo, rafforzata attenzione alla riduzione degli impatti, attraverso la messa in sicurezza della viabilità interna e l'aumento della dotazione di parcheggi.
- g) **tutela dell'ambiente:** protezione della collina e dei territori aperti ove sono consentiti interventi tesi al soddisfacimento delle documentate domande edificatorie a garanzia del presidio del territorio, favorendo la permanenza e lo sviluppo delle funzioni tradizionalmente presenti, purché compatibili con la tutela dell'ambiente, quali le funzioni ricettivo turistica e ricreativa; conservazione del patrimonio culturale e delle biodiversità; interventi di recupero e risanamento e valorizzazione del complesso sistema idraulico costituito dalla rete delle rogge e delle scoline minori, risanamento della qualità dell'aria, risanamento delle reti tecnologiche con particolare attenzione agli impianti di scarico fognari.
- h) limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la **rifunzionalizzazione degli ambiti interni al**

**perimetro urbano** verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento attività non più compatibili con la residenza;

Gli obiettivi sopra enunciati, sono perseguiti in conformità ai seguenti principi:

a) **sostenibilità ambientale, economica e sociale**, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

b) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:

- garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

c) **concertazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

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

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

f) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> PATI, Norme tecniche di attuazione, Art. 2 (obiettivi generali)

## 2. I contenuti specifici della Variante 2013 al P.I. di Montebello Vic.no

La Variante 2013 al P.I. di Montebello vic.no, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, perseguirà prioritariamente i seguenti obiettivi:

- 1) l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente per favorire la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di riqualificazione e riuso dello stesso;
- 2) il completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione prioritariamente finalizzate al soddisfacimento di esigenze del nucleo familiare;
- 3) l'aggiornamento della cartografia e dell'apparato normativo per renderne più agevole la lettura e più efficace l'azione.

Nell'ambito degli obiettivi sopra indicati la Variante 2013 al P.I. di Montebello Vicentino riguarderà:

- a) l'approfondimento della disciplina urbanistica volta a favorire l'attuazione della zona produttiva nell'ambito della località Isole Corso;
- b) la valutazione delle proposte di modifica già pervenute in Comune e di quelle che perverranno a seguito della pubblicazione di un apposito avviso, con introduzione delle varianti conseguenti il loro recepimento secondo le seguenti priorità:
  - o modifica degli interventi puntuali sugli edifici dei centri e borghi storici;
  - o recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
  - o recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di intervento assegnato all'edificio (variazione delle schede puntuali di intervento), compresi gli interventi di riordino/ricomposizione degli insediamenti ricadenti in zona agricola;
- c) le modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ovvero le modifiche dei perimetri di zona che si configurano prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano nonché interventi di nuova edificazione all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PATI.
- d) gli aggiornamenti alla cartografia conseguenti anche alla realizzazione di opere

pubbliche (vedi bretella Bottega Veneta) e alle NTO e al RE con l'obiettivo di separare il Regolamento Edilizio dagli elaborati del PI portando la materia urbanistica all'interno delle NTO.

Si provvederà, inoltre, all'aggiornamento degli Indirizzi per l'applicazione dei criteri perequativi, in considerazione del consumo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e dell'effettiva potenzialità edificatoria attribuita dal Piano.

### **3. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica**

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 10.03.2011 al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PATI e attuati nel PI.

### **4. Monitoraggio della VAS e sostenibilità ambientale**

In attuazione dell'art. 54 delle NTA del PATI (Verifica di sostenibilità e monitoraggio) l'attuazione del Piano sarà monitorata insieme allo stato dell'ambiente.

Si rimanda all'elenco contenuto nel rapporto ambientale e nelle NTA del PATI per la selezione degli indicatori da utilizzare nel primo report.

### **5. L'avviso pubblico**

Per l'individuazione delle ulteriori previsioni da inserire nella variante 2013 al Piano degli Interventi, sarà bandito un avviso pubblico di selezione delle proposte di trasformazione da parte dei cittadini prioritariamente per:

1. 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.



2. Marginali modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 5 e 30 delle NTA del PATI, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configuri prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano come:
  - 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.
  
3. 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/PI;
  - b) interventi edilizi minori, di completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione, prevalentemente rivolte al soddisfacimento di esigenze familiari;
  - c) integrazione di nuclei insediativi esistenti (ovvero, fabbricati vicini alle contrade).
  
4. Attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale indicati dal PAT o derivanti dalla ricognizione del PI perseguendo gli obiettivi specifici dell'ambito territoriale omogeneo finalizzato a:
  - a. rimuovere elementi di conflitto con il contesto residenziale e garantire il raggiungimento di migliori condizioni abitative per il contesto in cui insiste l'area;
  - b. migliorare la dotazione infrastrutturale e dei servizi rispetto all'ambito di riferimento;
  - c. riclassificazione di aree per le quali non si prevede il completamento edilizio.