



COMUNE di
MONTEBELLO VICENTINO
Provincia di Vicenza

2012

**P.R.C.
P.I.**

**Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)**

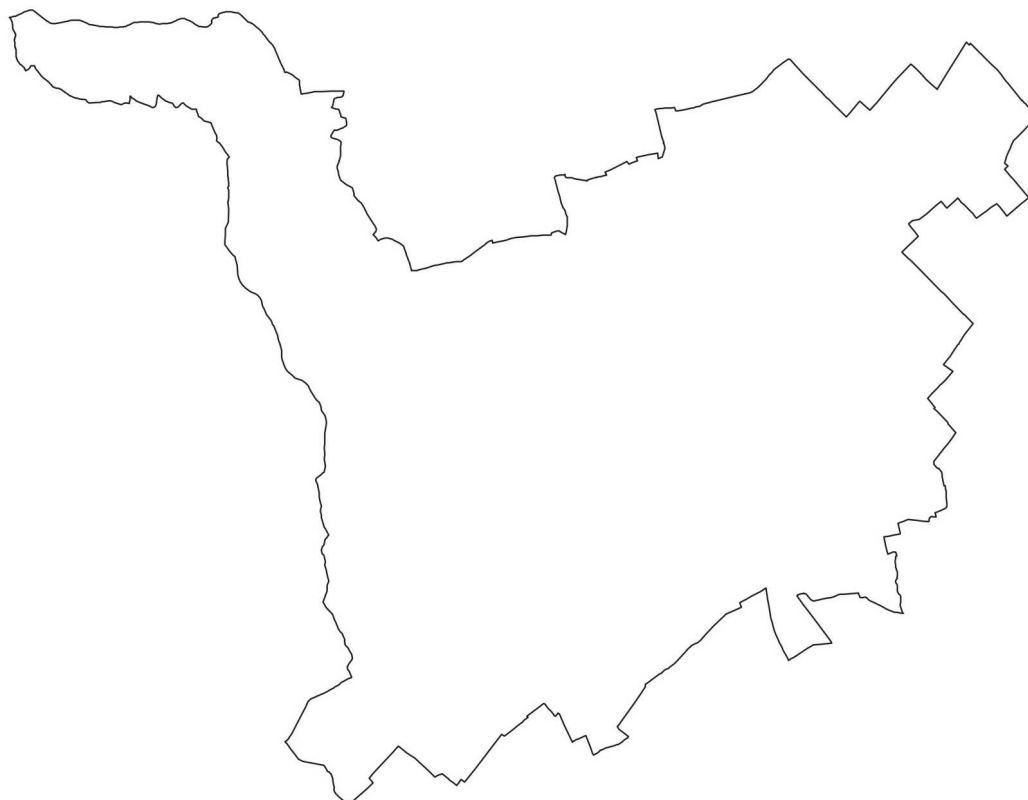
Elab.

8

REL

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Adottato D.C.C. N.



Il Sindaco
Fabio Cisco

Il Segretario
Luigi Giglia

**Il Capo Area
Edilizia Privata
Ed Urbanistica**
Andrea Nardon

Il Progettista
Fernando Lucato

APRILE 2012

<i>Cod_comm</i>	<i>Emissione</i>	<i>Rev</i>	<i>Estensori</i>	LDC
MTB_03_PI	Adozione	01	Ver	LDC
<i>Progetto</i>			<i>App</i>	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Montebello Vic.no			<i>Data</i>	24.04.2012

Indice

1. Gli obiettivi del PATI, il documento preliminare e la concertazione	3
1.1 obiettivi del PATI	3
1.2 I contenuti specifici del primo P.I. di Montebello Vicentino nel documento preliminare	5
1.3 La concertazione.....	6
1.4 Attuazione concertata: Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma.....	7
2. Aspetti generali ed elaborati di piano.....	8
2.1 Gli elaborati del piano degli interventi.....	10
2.2 Tavola della zonizzazione (tav. 1. e tav. 2).....	11
2.3 Tavola delle zone A, A1 e A2 (tav. 3)	13
2.4 Schede puntuali (elaborati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4).....	14
2.5 Norme e allegati alle norme	19
3. Principali modifiche e nuove previsioni	20
ATO 1.2 Agugliana	20
ATO 1.4 Selva.....	20
ATO 1.6 Colline del Castello.....	21
ATO 2.5 Montebello centro	21
ATO 3.4 Zona produttiva lungo Chiampo.....	21
ATO 4.2 Belloccheria – Perosa bassa.....	22
ATO 4.3 Brusegalla.....	22
ATO 5.1 CIS	22
ATO 5.2 Ca' Sordis – Gambero	22
ATO 5.3 Stazione – Borgo.....	23
ATO 5.4 Fracanzana – Casello autostradale	23
ATO 6.3 Bacino di Montebello – La Guarda.....	23
ATO 6.4 Fara – Frigon-Vanzo	23
4. Verifica dimensionamento del PATI	24
4.1 Dimensionamento residenziale.....	24
4.2 Dimensionamento produttivo	25
4.2.1 Verifica dimensionamento ATO.....	25
4.2.2 Verifica art. 71 del PTCP	26
4.4 Consumo di SAU.....	27
5. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica	29

Premessa

La legge urbanistica regionale (L.r. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4): il P.A.T. - Piano di assetto del territorio e il P.I. – piano degli interventi.

Come precisato all'art. 12 mentre 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”*.

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 adottato nel gennaio 2010 dai vari consigli comunali con le seguenti delibere:

Gambellara, D.C.C. n. 02 del 12.01.2009,
Montebello Vicentino, D.C.C. n. 03 del 09.01.2009,
Montorso Vicentino, D.C.C. n. 02 del 07.01.2009,
Zermeghedo, D.C.C. n. 01 del 13.01.2009.

Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l'esame da parte degli organi provinciali e regionali, 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.

Con l'approvazione del P.A.T.I. il vigente P.R.G. acquista *“il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”* ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004.

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.

In considerazione del lungo periodo di tempo che è stato necessario per la predisposizione del PATI, l'Amministrazione Comunale ha inteso, pertanto, procedere nei tempi più rapidi possibili ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) rispetto alle nuove regole della L.R. 11/2004 con la formazione del Piano degli Interventi a conclusione del percorso indicato dalla nuova legge urbanistica.

1. Gli obiettivi del PATI, il documento preliminare e la concertazione

Il Documento Preliminare previsto dall'art. 18.1 della L.R. 11/2004 è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 27.04.2011 (Delibera di C.C n. 12) e successivamente descritto e spiegato nel corso di una pubblica assemblea in data 29.06.2011.

Il documento “del Sindaco” evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. In particolare, i contenuti specifici del primo P.I. di Montebello Vicentino indicati nel Documento Preliminare sono così riassunti:

1.1 obiettivi del PATI

“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 paesaggistico 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*

Relazione programmatica

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

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.²

1.2 I contenuti specifici del primo P.I. di Montebello Vicentino nel documento preliminare³

Per il primo P.I. di Montebello Vic.no, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, si assumono come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del PATI, che vengono inserite nel primo PI secondo la seguente scala di priorità:

1. **Modifiche alla zonizzazione, ai parametri edilizi, ai gradi di intervento e alle NTA** per dare riscontro alle richieste già pervenute dai cittadini e valutate positivamente in quanto ancora attuali.
2. **Attuazione delle previsioni conseguenti ad accordi già sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 o che saranno sottoscritti in relazione alle previsioni del PATI che li prevedono espressamente e prioritariamente:**
 - a. Accordo di programma Casa di riposo
 - b. Accordo espansione località Selva
 - c. Accordo espansione località Ponte Novo
 - d. Accordo aree verdi zona industriale Lungochiampo
 - e. Accordo trasferimento edificabilità Isole Corso in località Signolo
 - f. Attuazione della zona produttiva intercomunale
 - g. Attuazione espansione località Agugliana
3. **Revisione delle schedature:** revisione della disciplina degli edifici sottoposti a schedatura finalizzati alla semplificazione delle possibilità di intervento e adeguamento alla normativa del PATI. In particolare saranno verificate
 - a. le possibilità dei cambi di destinazione d'uso per gli edifici già schedati
 - b. attribuzione dei nuovi gradi di intervento in coerenza con le nta del PATI;
 - c. l'adeguamento alle norme igienico sanitarie (es. altezze interne)
 - d. verifica delle capacità edificatorie esistenti e precisazioni cartografiche.
4. Il recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, degli **annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo**, in attuazione del Bando annessi agricoli già predisposto in sede di formazione del PATI (bando 2007) a condizione che:
 - a) il loro recupero non comporti la realizzazione di costose opere di urbanizzazione (strada di accesso, allacciamenti, ecc.);
 - b) siano salvaguardati l'ambiente e il paesaggio;
5. **Attuazione dei criteri perequativi proposti dal PATI (art. 45) in coordinamento con i comuni del PATI proponendo alcune forme di attenzione particolare:**

² PATI, Norme tecniche di attuazione, Art. 2 (*obiettivi generali*)

³ Documento Preliminare al PI

Relazione programmatica

- a. Esigenze abitative dei cittadini residenti favorendo gli interventi per la “prima casa”, i piccoli completamenti per esigenze di tipo familiare e gli interventi a favore delle giovani famiglie;
 - b. Risanamento ambientale e qualità dell’insediamento (Bilancio Ambientale Positivo e linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA))
6. **Definizione della disciplina e individuazione degli interventi negli ambiti di edificazione diffusa, del territorio rurale** (con l’eventuale integrazione delle proposte elaborate a seguito della Convenzione intercomunale per la tutela del territorio tra Chiampo e Guà) e degli ambiti con particolare instabilità geologica (es. via Zin).
 7. Il raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la programmazione delle **opere pubbliche** (es. rotatoria loc. Padana, prolungamento via Gambero...) nonché la verifica delle **zone F** (servizi) indicate dal vigente PRG con l’indicazione delle **aree a standard da confermare**.
 8. Revisione e **aggiornamento dell’apparato normativo (NTA e RE)** in riferimento ai nuovi contenuti del primo PI e riedizione dei nuovi elaborati.

1.3 La concertazione

Come stabilito dalla L.r. 11/2004 l’intero percorso del PATI e del primo PI sono stati sottoposti alla fase di concertazione .

In particolare con il PI si conclude l’ampio percorso di partecipazione e concertazione già avviato in sede di PATI attraverso l’esame e valutazione delle richieste pervenute dai cittadini nella fase del PATI (come indicato nel DP del PI) e quelle nuove pervenute successivamente all’illustrazione del DP in Consiglio Comunale (in gran parte conferme di richieste già presentate).

Il Documento Preliminare è stato inoltre illustrato in un’assemblea pubblica in data 29.06.2011 alla quale sono stati invitati enti, associazioni, categorie e cittadini.

1.4 Attuazione concertata: Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma

Tra gli obiettivi del PI il DP aveva indicato l'attuazione degli accordi pubblici/privati sottoscritti in sede di PATI.

Il Piano degli interventi dà attuazione ai seguenti accordi proposti all'Amministrazione e disciplinati attraverso la specifica normativa del titolo sesto "Attuazione concertata".

In particolare si recepiscono i seguenti accordi per le principali aree di trasformazione inserite con il primo PI:

Ambito di attuazione concertata	Riferimento accordo
n. 1.1 – espansione residenziale in località Ponte Novo	<u>Solare</u> : atto d'obbligo del 17/03/2008 (ns. prot. n. 3829); <u>G&P Costruzioni srl</u> : atto d'obbligo del 14/01/2010 (ns. prot. n. 369)
n. 1.2 – espansione residenziale in località Selva	<u>Ciman Antonio</u> : atto d'obbligo del 30/10/2008 (ns. prot. n. 15390)
n. 1.3 – zona residenziale di espansione con schema organizzativo in località Agugliana	<u>Folletto Andrea e Guarda Cinzia</u> : atto d'obbligo del 28/05/2009 (ns. prot. n. 7604)
n. 2.1 – espansione produttiva in località Isole Corso	<u>Società Isole Corso sas</u> : atto d'obbligo del 05/06/2009,(ns. prot. n.7960)
n. 2.2 – riordino produttivo Lungo Chiampo	<u>Molon Antonio e Progetta spa</u> : atto d'obbligo del 17/12/2008 (ns. prot. n. 18056)

Gli accordi sono allegati al Piano degli Interventi nell'elaborato n. 9 "A.C. – Attuazione concertata: Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma"

2. Aspetti generali ed elaborati di piano

Il primo P.I. di Montebello Vicentino è stato costruito utilizzando il sistema informativo territoriale predisposto per il PATI (applicativo GIS, Geomedia) e, in particolare, attingendo alle seguenti banche dati:

- base cartografica: CTRN aggiornata contenuta nel QC del PATI;
- vincoli, tutele e fragilità: sono stati aggiornati i temi sulla base dei contenuti delle classi *b01 Vincoli*, *b02 Invarianti* e *b03 fragilità* del PATI. La scelta del PI è di riportare le principali indicazioni del PATI anche nelle tavole del PI in modo da dare attuazione alle direttive del PATI per i diversi aspetti, riducendo la necessità del controllo incrociato tra PATI e PI. In particolare sono stati riportati/aggiornati in tavola i seguenti elementi:

Vincoli:

- o *vincolo bene culturale*, D.Lgs. 42/2004 art. 10: inseriti come già indicato nel PRG previgente;
- o *vincolo bene culturale a tutela indiretta*, D.Lgs. 42/2004 art. 45: inseriti come già indicato nel PRG previgente;
- o *vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, D.Lgs. 42/2004 art. 136: inseriti come già indicato nel PRG previgente;
- o *vincolo paesaggistico sulle aree boscate* (art. 142, lett. g) D. Lgs. 42/2004,): aggiornato con le aree boscate cartografate in sede di PATI;
- o *vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua* (art. 142, lett. c) D. Lgs. 42/2004): aggiornato secondo l'elenco regionale dei corsi d'acqua vincolati;
- o *vincolo archeologico* : confermata indicazione PRG previgente e tav. 1 del PATI
- o *vincolo idrogeologico-forestale* (R.D. 3267/1923): confermata indicazione PRG previgente e tav. 1 del PATI;
- o *vincolo idrogeologico area di esondazione del bacino del Guà*: confermata indicazione PRG previgente e tav. 1 del PATI;
- o *vincolo cimiteriale* (R.D. 1265/1935): confermate le indicazioni del PRG vigente e del PATI (cimitero del Capoluogo e di Selva);
- o *Perimetro Piano d'Area dei Monti Berici*: recepito il perimetro dalla tav. 1 del PATI e dalla pianificazione sovraordinata;

Fasce di rispetto:

- o *metanodotto / fascia di rispetto* : aggiornato secondo quanto riportato nella CTRN;
- o *oleodotto militare / fascia di rispetto*: confermata indicazione della tav. 1 del PATI;
- o *elettrodotta / fascia di rispetto*: aggiornato secondo quanto riportato nella CTRN
- o *pozzi idropotabili / fascia di rispetto*: aggiornato con indicazioni del PATI
- o *depuratori / fascia di rispetto*: inserito secondo le indicazioni del PATI e (inserito anche nuovo depuratore di progetto a Ca' Sordis);
- o *discarica / fascia di rispetto*: inserita indicazione del PATI al confine con Zermeghedo;
- o *ferrovia / fascia di rispetto*: aggiornato con indicazioni del PATI;
- o *corridoio AC/AV ai fini urbanistici* : introdotto il corridoio delle aree vincolate per la realizzazione della tratta Alta Velocità-Alta Capacità, progetto preliminare (cfr. nota Italferr spa – gruppo Ferrovie dello Stato del 13.05.2007 prot. 5164);
- o *fascia di rispetto stradale*: aggiornate secondo le nuove aree zto;

Relazione programmatica

- *allevamenti /fasce di rispetto*: inserimento in tavola delle fasce presenti nella tavola 1 del PATI;
- *attività rischio incidente rilevante*: inserimento in tavola dell'ambito presente nella tavola 1 del PATI;
- *fascia di rispetto fluviale*: è stata inserita la fascia di tutela ai sensi dell'art. 41 lett. g) della L.r. 11/2004 per i principali corsi d'acqua (Chiampo, Agno-Guà, Rio Selva);

Invarianti e tutele: sono state recepite e riportate in tavole i principali elementi di invariante e tutela individuati dal PATI e puntualmente disciplinati dal PI:

- *contesti figurativi*:
- *impianti di aucupio*
- *capitelli votivi*
- *grotte*
- *sorgenti*
- *coni visuali*
- *grandi alberi*
- *formazioni arboree lineari*
- *principali crinali*
- *corridoi ecologici*

Fragilità: sono stati riportati nelle tavole del PI i principali elementi presenti nella tavola 3 della fragilità del PATI e puntualmente disciplinati anche dal PI:

- *aree non idonee*
- *aree di frana*
- *aree soggette a creep*
- *aree soggette ad erosione*
- *aree esondabili o a ristagno idrico*
- *aree soggette a sprofondamento carsico*
- *aree di cava o discarica*
- *aree di fragilità storico archeologica*

- *zonizzazione di piano*: la base di partenza sono i temi della classe *c1104 della Pianificazione urbanistica vigente* (C1104061 zone territoriali omogenee, C1104071 Ambito piano attuativo; C1104081 Zonizzazione prevista nei piani attuativi) presenti nel QC del PATI, verificata secondo le varianti approvate.

I temi della zonizzazione e dei vincoli e delle tutele sono stati *aggiornati* a seconda delle nuove indicazioni del primo PI (es. aggiornamento rispetti stradali, nuove zone omogenee...) di seguito puntualmente elencate.

2.1 Gli elaborati del piano degli interventi

Il primo PI di Montebello Vicentino è formato complessivamente dai seguenti elaborati:

- tav. 1 (1.1, 1.2, 1.3) – Intero territorio comunale 1.5000
- tav. 2 (2.1, 2.2, 2.3) – Zone significative 1.2000

- tav. 3.1 – Zone A “Centro storico”
- tav. 3.2 – Zone A1 “Complessi di antica origine e di notevole valore architettonico o ambientale”
- tav. 3.3 – Zone A2 “Nuclei con degradato tessuto urbanistico edilizio”

- 4.1.1 – Schede puntuali di intervento zone A
- 4.1.2 – Schede puntuali di intervento zone A1
- 4.1.3 – Schede puntuali di intervento zone A2

- 4.2 – Schede edifici non funzionali alla conduzione del fondo e schemi di riordino in zona agricola
- 4.3 – Schede edificazione diffusa
- 4.4 – Schede attività fuori zona (che non si allegano, confermando quelle esistenti)

- 5.1 NTO – Norme Tecniche di Attuazione
- 5.2 All. A alle NTO - Disciplina degli interventi nelle zone A, A1, A2

- 6 PQAMA – prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- 7. RCE – registro dei crediti edilizi

- 8. R – Relazione programmatica
- 8.1 Tav. A1 – Verifica del consumo di Sau
- 8.2 Tav. A2 – Localizzazione delle aree soggette a studio di compatibilità idraulica

- 9. A.C. – Attuazione concertata: Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma

- 10. BD – banca dati alfanumerica ed elaborati di progetto

2.2 Tavola della zonizzazione (tav. 1. e tav. 2)

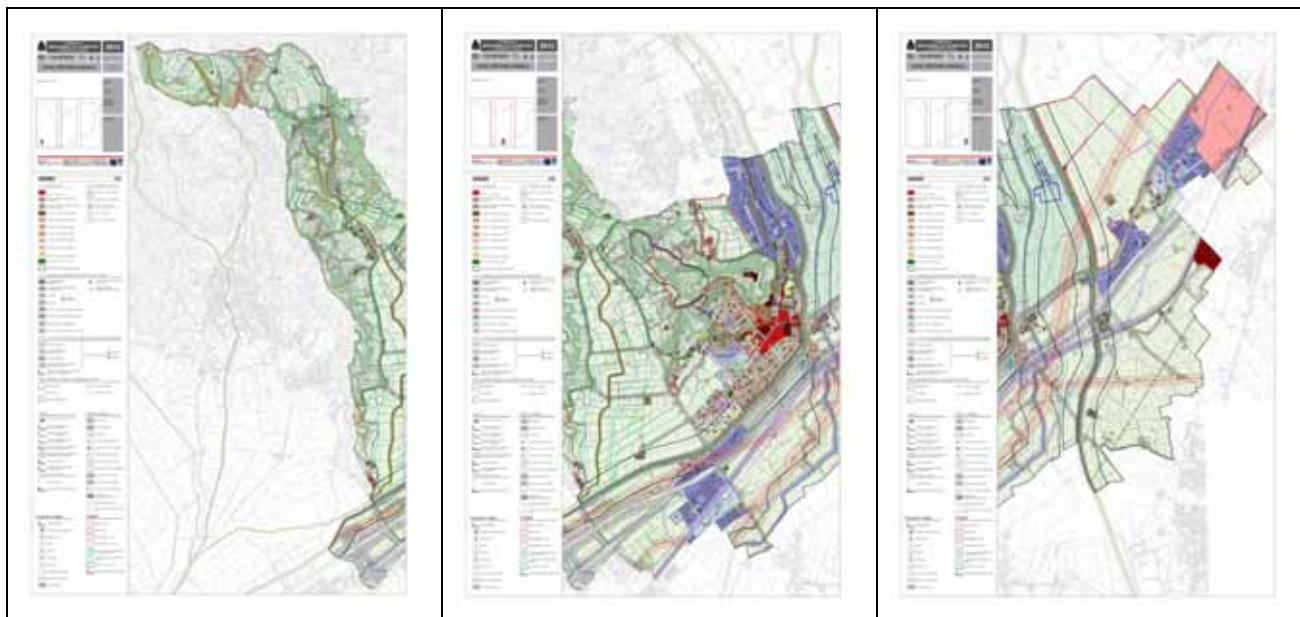
Le tavole 1 della zonizzazione rappresenta la suddivisione per zone omogenee del territorio e l'indicazione dei vincoli, tutele e fragilità presenti nel comune di Montebello Vic.no.

La tavola 1, in scala 1:5.000, comprende il territorio comunale suddiviso nei seguenti 3 settori:

- 1.1 Ovest
- 1.2 Centro
- 1.3 Est

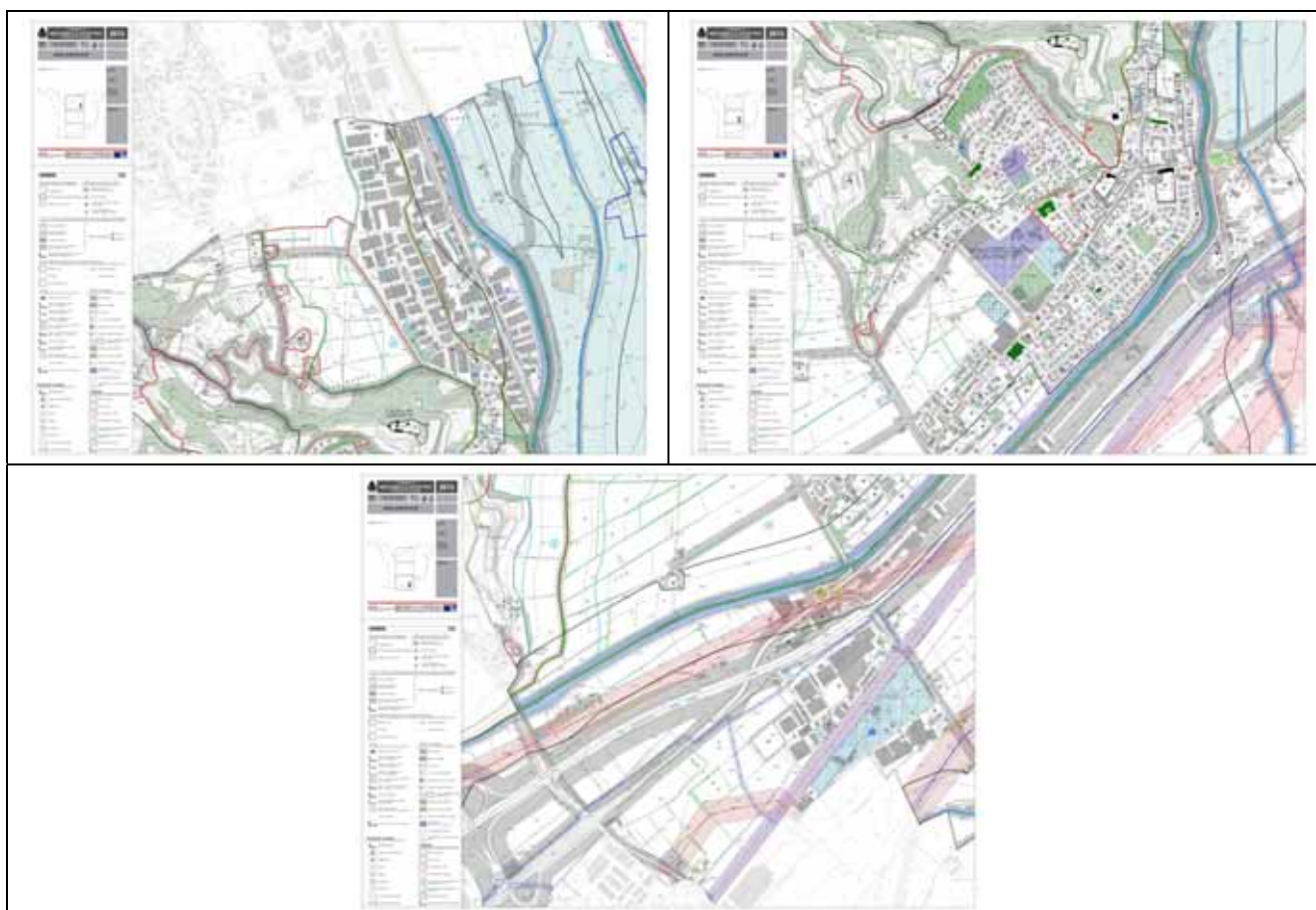
La tavola 1 individua i seguenti temi:

- le *zone territoriali omogenee* (zone residenziali A, B, C; zone produttive D; zone agricole E,; zone per attrezzature di interesse comune F); va evidenziato che la disciplina per la zona agricola ha subito una profonda trasformazione con l'approvazione della L.r. 11/2004 che ha superato la precedente L.r 24/85. In sede di PI si è quindi aggiornata la normativa e si sono introdotte le seguenti modifiche e semplificazioni di zona:
 - o semplificazione della zonizzazione della zona agricola con eliminazione delle precedente zto (E1 Rurale protetta, E1 – parco Rurale, E2 Rurale , E2_P Agricola periurbana , E2_Agricola Infrastrutturale e Agricolo-Industriale e riclassificazione in zto E1 o E2) e indicando solo 2 tipologie di zone agricole (Ec- agricola di collina e Ep- agricola di pianura);
 - o le varie indicazioni di tutela ambientale e paesaggistica sono stabilite sempre dalla tav n. 1 in coerenza con le analisi e il progetto del PATI (invarianti e rete ecologica) nella parte dei vincoli e tutele;
- i *piani urbanistici attuativi* (strumenti attuativi vigenti, obbligo di PUA, ambiti di accordi pubblico/privato);
- la *viabilità* (viabilità esistenti e di progetto, percorsi attrezzati di progetto);
- i *vincoli di legge* (beni culturali, beni paesaggistici, vincolo archeologico, idrogeologico forestale, area bacino di Montebello, vincolo cimiteriale, perimetro del PAMOB);
- le *fasce di rispetto* (metanodotto, oleodotto, elettrodotto, pozzi d'acqua, depuratori, discarica, ferrovia, corridoio AC/AV, rispetto stradale, allevamenti, fascia di tutela dei corsi d'acqua – L.r. 11/2004, attività a rischio di incidente rilevante – RIR);
- le *invarianti e le tutele* (contesti figurativi, impianti di aucupio, capitelli votivi, grotte, sorgenti, con visuali, grandi alberi, formazioni arboree lineari, principali crinali, corridoi ecologici);
- le *fragilità* (aree non idonee, aree di frana, aree soggette a creep, aree soggette ad erosione, aree esondabili o a ristagno idrico, aree soggette a sprofondamento carsico, aree di cava o discarica, aree di fragilità storico archeologica);
- le *indicazioni puntuali* (edifici non più funzionali, opere incongrue, ambiti di riordino in zona agricola, insediamenti produttivi secondo ex L.r. 11/87 e Interventi soggetti a Sportello unico per l'edilizia).



La tavola 2, in scala 1:2.000, rappresenta i medesimi contenuti della tavola 1 ma con scala di maggior dettaglio per le zone significative del territorio:

- 2.1 Lungochiampo
- 2.2 Capoluogo
- 2.3 Padana / Fracanzana



2.3 Tavola delle zone A, A1 e A2 (tav. 3)

La tavola 3, in scala 1:1.000, rappresenta le indicazioni puntuali previste per le zone A, A1 e A2 insieme con la specifica schedatura puntuale degli edifici all'interno dei fascicoli elab. 4.1.

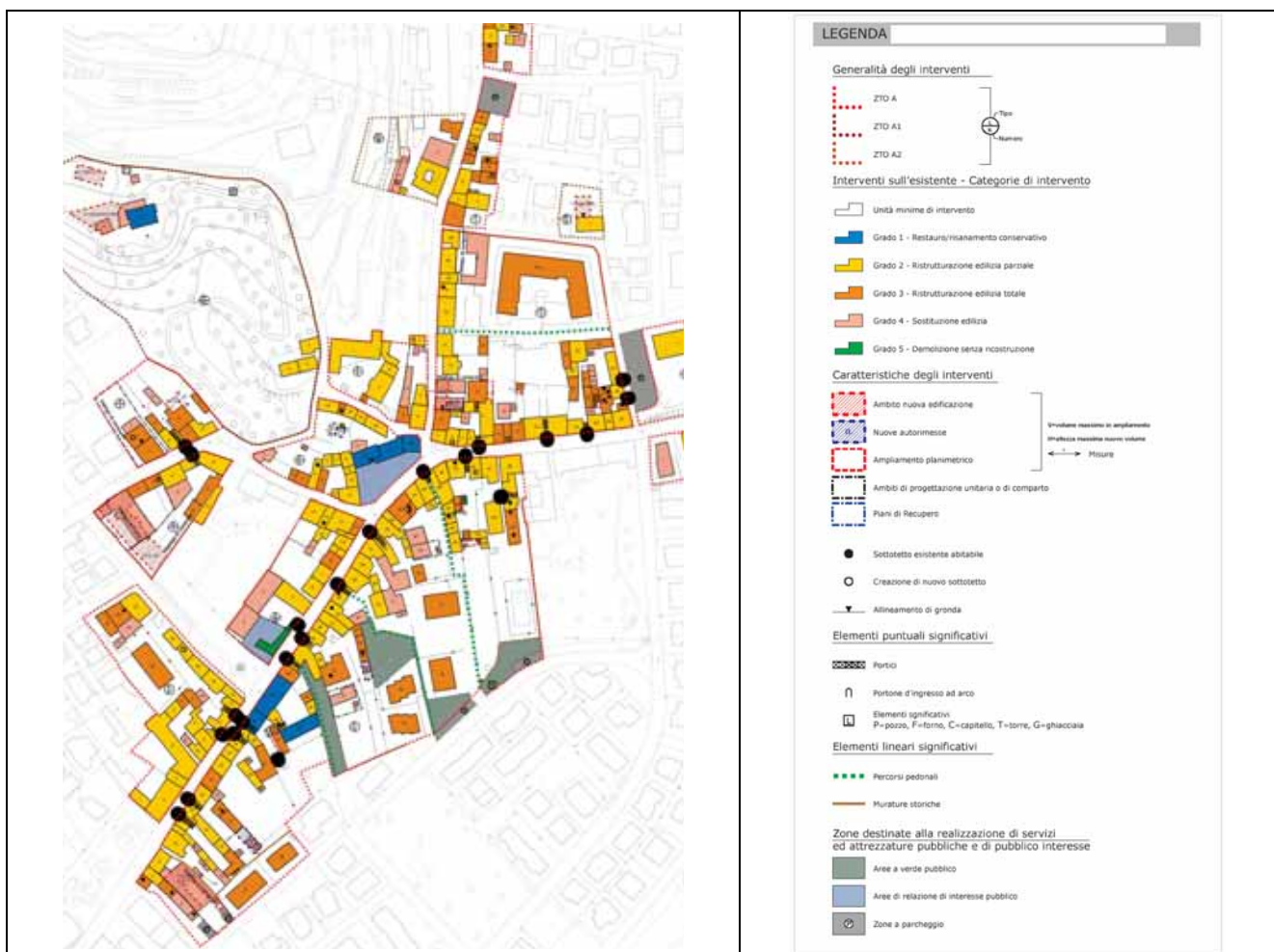
Le zone A3 complessi monumentali riguardano le aree vincolate e si richiama la disciplina stabilita dal provvedimento di tutela.

Gli elaborati delle zone storiche sono quindi di seguito riassunti:

Tavole (tav. 3)	Fascicoli schede puntuali di intervento (4.1)
tav. 3.1 – Zone A “Centro storico”	4.1.1 – zone A
tav. 3.2 – Zone A1 “Complessi di antica origine e di notevole valore architettonico o ambientale”	4.1.2 – zone A1
tav. 3.3 – Zone A2 “Nuclei con degradato tessuto urbanistico edilizio”	4.1.3 – zone A2

La tavola, che rappresenta tutti i nuclei, fornisce le seguenti indicazioni puntuali:

- *Ambito* (ZTO A, A1, A2)
- *Interventi sull'esistente con le relative categorie di intervento;*
- *Caratteristiche degli interventi* (ambiti nuova edificazione, ampliamenti volumetrici, indicazioni sui sottotetti e allineamenti, ambiti unitari o piani di recupero...)
- *Elementi significativi* (portici, portoni, pozzi, forni, capitelli, percorsi, murature storiche...)
- *Zone destinate alla realizzazione di servizi* (verde pubblico, aree di relazione, parcheggi)



2.4 Schede puntuali (elaborati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4)



- Elab. 4.1 – Schede puntuali di intervento zone A, A1, A2

	<p>I fascicoli dell’elaborato 4.1 “schede puntuali di intervento” riprendono le schedature degli edifici eseguite per il PRG e aggiornate nei punti di modifica. Come precedentemente illustrato le schede di intervento sono suddivise in 3 fascicoli a seconda della diversa zonizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ elab. 4.1.1 – zona A ▪ elab. 4.1.2 – zone A1 ▪ elab. 4.1.3 – zone A2 <p>La scheda tipo contiene :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>estremi identificativi</i> (zona e numero edificio e foto dell’edificio), - <i>grado di conservazione</i>: buono, discreto, scadente, pessimo; - <i>valore architettonico ambientale</i>: elevato, significativo, modesto, nullo; - <i>categoria di intervento</i>: restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale o totale, sostituzione edilizia, demolizione senza ricostruzione; - <i>interventi ammessi sull’involucro esterno</i>: restauro, ricomposizione o ridefinizione; - <i>interventi di ampliamento</i>: sottotetto esistente abitabile, creazione nuovo sottotetto, allineamento della copertura, ampliamento planimetrico, le tipologia di ampliamento, il volume massimo in sopraelevazione o in ampliamento; - eventuali <i>prescrizioni</i> e <i>schemi</i> progettuali;
--	--

Sono individuati le seguenti zone:

localizzazione	Zone A – Centro storico (elab. 4.1.1)
	01
	02
	03
	04
	05
	06
	07
	08
	09
	10
	11

Relazione programmatica

localizzazione	Zone A1 Nucleo di antica origine, corte rurale (elab. 4.1.2)
	01 Contrà Giorio 02 Contrà Dal Maso 03 Contrà Belloccheria 04 Beni Comuni 05 Contrà Ca' Sordis 06 Isole Corso 07 Perosa nord 08 Salveghi 09 Perosa sud 10 Contrà Selva 11 Villa Capra 12 Santo Egidio 13 Vanzo 14 Vanzo 15 Fracanzan sotto 16 La Prà 17 Frigon Alto 18 La Prà di sotto 19 Mason sud 20 Fracanzan sopra
localizzazione	zone A2 – Nucleo con degradato tessuto urbanistico edilizio (elab. 4.1.3)
	01 La Guarda 02 Selva 03 Selva 04 Selva 05 Contrà Ca' Sordis 06 Contrà Ca' Sordis 07 via Trento 08 via Trento 09 via Trento 10 via Trento 11 via Trento 12 Mussolina di sopra 13 Borgo 14 Borgo 15 Borgo 16 Borgo 17 Borgo 18 Borgolecco 19 Mussolina di sopra 20 Castelletto 21 Mason nord 22 Ronchi

Relazione programmatica

Il PI ha recepito le varianti approvate e ha effettuato alcune modifiche puntuali all'interno degli ambiti A, A1, e A2, di seguito evidenziate:

- *A1 n. 11, villa Capra-Meneguzzo*: si modifica l'indicazione puntuale di nuova edificazione attribuendo la capacità edificatoria complessiva di 600 mc derivati anche dal riconoscimento del credito edilizio di 450 mc per la demolizione dell'opera incongrua n. 1" (450 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 2.5).
- *A2 n. 1, Alla Guarda*: si è ampliato l'ambito ricomprendendo e schedando alcuni edifici esistenti (n. 23 e n. 24). Inoltre è stato inserito un nuovo intervento edificatorio residenziale di 600 mc (600 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.4).
- *A2 n. 3, Selva*: si è provveduto ad inserire un nuovo intervento puntuale di 250mc in ampliamento ad edifici esistenti. L'indicazione volumetrica è all'interno del sedime di un fabbricato diroccato. (250 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.4).
- *A2 n. 12, Mussolina di sopra*: inserito nuovo intervento puntuale di nuova edificazione di 900 mc, h. 2 piani. L'intervento è soggetto ad ambito unitario e all'interno è previsto anche la localizzazione di un parcheggio pubblico (900 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 2.5).
- *A2 n. 13, Borgo*: modifica dell'intervento e limitato ampliamento dell'edificio n. 13 con allineamento all'edificio principale (100 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 5.3).
- *A2 n. 21, Mason Nord*: ripermetrato l'ambito in adeguamento al PATI e inserimento nuovo perimetro di riordino volumetrico per l'accorpamento di volumi esistenti (ed. n.25 e 26). (nessuna modifica ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.4).

Le modifiche sulle zone A, A1, A2 appena descritte sono così ripartite per ATO

<u>Tipo ATO</u>	<u>Numero ATO</u>	<u>Denominazione</u>	<u>Volume residenziale aggiuntivo in zona A, A1, A2</u>
			<u>mc</u>
1	2	Agugliana	
1	4	Selva	850 (600 + 250+0)
1	6	Colline del Castello	
2	5	Montebello centro	1350 (450 + 900)
3	4	Zona produttiva lungo Chiampo	
4	2	Belloccheria - Perosa bassa	
4	3	Brusegalla	
5	1	CIS	
5	2	Ca' Sordis - Gambero	
5	3	Stazione - Borgo	100
5	4	Fracanzana - Casello autostradale	
6	3	Bacino di Montebello - La Guarda	
6	4	Fara - Frigon - Vanzo	
Totale			2.300

Relazione programmatica

- **Elab. 4.2 – Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (elab. 4.2)**

Ai sensi dell'art. 46 del PATI si è provveduto alla schedatura degli Annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, pervenuti in risposta ad apposito avviso pubblico del comune durante la fase di elaborazione del PATI.

Per ogni edificio la schedatura identifica gli estratti planimetrici (ortofoto, catasto, PATI e PI), i parametri dell'edificio, l'epoca del titolo abilitativi e la localizzazione dell'edificio oltre che i possibili interventi sul volume esistente, prescrizioni e note particolari.

Il primo PI di Montebello Vic.no ha effettuato la seguente schedatura:

N° ENF	Proprietà	Volume cambio d'uso	ATO
1	Zordan Marcello	600	4.2
2	Pieropan Graziano	431	1.2
3	Viviani Ruggero	600	1.4
4	Faccio Maurizio	600	4.2
5	Ciman Antonio	250	1.4
6	Ciman Almerino	203	1.4
	Totale	2.684	

Così ripartiti per ATO:

Tipo ATO	Numero ATO	Denominazione	Cambi d'uso
			mc
1	2	Agugliana	431
1	4	Selva	1.053 (600+ 250+203)
1	6	Colline del Castello	
2	5	Montebello centro	
3	4	Zona produttiva lungo Chiampo	
4	2	Belloccheria - Perosa bassa	1.200 (600+600)
4	3	Brusegalla	
5	1	CIS	
5	2	Ca' Sordis - Gambero	
5	3	Stazione - Borgo	
5	4	Fracanzana - Casello autostradale	
6	3	Bacino di Montebello - La Guarda	
6	4	Fara - Frigon - Vanzo	
		Totale	2.684

- **Elab. 4.3 – Schede edificazione diffusa e schemi di riordino in zona agricola (elab. 4.3):** in attuazione della tavola 4 del PAT sono stati attivati 3 ambiti di edificazione diffusa e un ambito di riordino in zona agricola.

Le schede si riferiscono ai seguenti tre ambiti di edificazione diffusa:

- o *edificazione diffusa n. 1- via Selva-Brusegalla:* la scheda definisce il riordino dell'ambito attraverso la demolizione completa di un capannone agricolo e la costruzione di 3 nuovi edifici (800 mc) per un volume complessivo di 2.400 mc; inoltre sono stati attribuite le categorie di intervento sugli edifici esistenti consentendo il cambio d'uso in residenza agli edifici n. 2 (circa 500 mc) e n. 4 (circa

Relazione programmatica

- 800mc). Complessivamente il PI riconosce in questo ambito capacità edificatorie residenziali per 3.700mc;
- *edificazione diffusa n. 2- Belloccheria* – individuazione di un'area libera C1.ed di circa 2.021 mq per la realizzazione di 2 nuovi edifici (i.f. 0,6 mc/mq, max 800 mc ognuno), pari a 1.212 mc. L'ambito di edificazione diffusa comprendente anche il nucleo A1 n. 3, un edificio non funzionale (scheda n.4) e alcune aree agricole.
 - *edificazione diffusa n. 3- Agugliana* – individuazione di un'area libera C1.ed di circa 1.490 mq per la realizzazione di 1 nuovo edificio di 800 mc (i.f. 0,6 mc/mq, max 800 mc ognuno). L'ambito di edificazione diffusa comprendente anche altri edifici e aree in area agricola. Il PI ha introdotto un specifico ambito di tutela ambito di tutela al fine di preservare l'ambito ineditato lungo la viabilità dell'Agugliana, salvaguardando scorci di pregio paesaggistico verso la frazione e le aree agricole dell'altipiano.

N° Ed Diff	Località	Volume residenziale aggiuntivo	ATO
1	Selva-Brusegalla	3.700	4.3
2	Belloccheria	1.212	4.2
3	Agugliana	800	1.2
	Totale	5.712	

La scheda di riordino in zona agricola comprende il seguente ambito:

- *riordino n. 1 – ambito località Perosa*: il PI individua un ambito di riordino in zona agricola al fine di riaccorpere e ridistribuire alcuni volumi di carattere agricolo per una migliore organizzazione dell'insediamento. La specifica scheda contiene indicazioni puntuali per un corretto inserimento paesaggistico al fine di salvaguardare e migliorare l'ambito del contesto figurativo individuato dal PATI. Ai fini del dimensionamento residenziale il conteggio è di ulteriori 151 mc oltre a quanto già indicato all'interno della precedente scheda per l'edificio non funzionale n. 1 (600mc).

N° Riordino	Località	Volume cambio d'uso	ATO
1	Loc. Perosa	151	4.2
	Totale	151	

- **Elab. 4.4 Schede attività fuori zona:** in sede di primo PI sono state confermate le precedenti schede puntuali – che non si allegano per :
 - *insediamenti produttivi secondo ex L.r. 11/87;*
 - *interventi soggetti a sportello unico per l'edilizia;*

2.5 Norme e allegati alle norme

- **NTO:** l'apparato normativo è stato profondamente aggiornato, nei contenuti e nella struttura, ed è stato articolato in:
 - o **Norme Tecniche Operative:** i primi 10 articoli (titolo 1°) disciplinano il grado di flessibilità tra i diversi strumenti del Governo del Territorio, precisano le modalità applicative della perequazione urbanistica riscontrando l'atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale e le dotazioni urbane in relazioni alle diverse fattispecie. Nel titolo 2° (artt. 11 – 14) sono definiti i parametri stereometrici e le distanze dagli edifici, dai confini e dalle strade. Nei titoli 3°, 4°, 5° è contenuta la disciplina della zonizzazione (residenziale dall'art. 17 al 24, produttiva dall'art. 25 al 32). Il titolo 6° disciplina l'attuazione concertata attraverso gli accordi tra soggetti pubblici e privati con specifici indirizzi e normative per ogni area oggetto di concertazione (art. 34 per gli ambiti perequativi prevalentemente residenziali, art. 35 per quelli prevalentemente produttivi). Il titolo 7° è dedicato alle disposizioni per le zone agricole mentre il titolo 8° definisce la disciplina per le zone a servizi. Nel titolo 9° sono statate riordinate la disciplina relativa ai vincoli e tutele (art. 39), alle fasce di rispetto (art. 40), alle invarianti (art. 41) e la normativa relativa alla fragilità e alla compatibilità idraulica (artt. 43-44-45). Infine il titolo 10° contiene le norme transitorie e finali.
 - o **Allegato A, disciplina degli interventi nelle zone A, A1, A2:** in questo allegato sono raccolte le norme specifiche relative agli interventi puntuali previsti nelle zone territoriali omogenee tipo "A", A1, e A2, la disciplina delle schedature (gradi di protezione, categorie di intervento...), la definizione degli interventi nonché i riferimenti sui materiali e tecniche di intervento.
- **PMQA Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:** si tratta nel nuovo elaborato previsto dalla LR 11/04 ove sono state ricomprese:
 - Linee guida per la progettazione urbanistica attuativa e opere di urbanizzazione
 - Caratteri generali dell'edificazione nelle zone agricole
 - Tutela ambientale e del paesaggio agrario
 - Incentivi a favore dell'edilizia sostenibile
- **RCE Registro dei crediti edilizi:** si è predisposto l'apposito registro previsto dalla L.r. 11/2004 ove annotare i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del PI.

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari	zto	Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

3. Principali modifiche e nuove previsioni

Di seguito sono sintetizzate le principali modifiche introdotte con il presenti PI, suddivisi per Ambito Territoriale Omogeneo di appartenenza.

ATO 1.2 Agugliana

- Adeguamento zona F campo sportivo Agugliana con limitate rettifiche sullo stato di fatto.
- Riclassificazione porzione di zona F con ampliamento zona B2 per 1.098 mq con i.f. di 1,5mc/mq pari a 1.647 mc. La zona B risulta complessivamente di 3.034 mq (pari a 4.551 mc). (1.647 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.2).
- Parziale attuazione dell'espansione prevista dal PATI : individuazione della zona C2 n. 6 (attuazione concertata n. 1.3) . L'intervento su un'area di circa 2.400 mq prevede la realizzazione di un nuovo edificio di 800mc, (800 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.2)
- Attuazione dell'Edificazione diffusa n. 3 (800 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.2)
- Schedatura Edificio non funzionale n. 2.

Il PI introduce per l'ATO n. 1.2 complessivamente 3.247 mc ai fini del dimensionamento e 431 mc di cambi d'uso in zona agricola.

ATO 1.4 Selva

- Riconoscimento delle aree delle cantine attraverso l'apposita classificazione D7 Agroindustriale;
- Attuazione dell'espansione prevista dal PATI: individuazione della nuova zona C2 n. 5 (attuazione concertata n. 1.3). L'intervento su un'area di circa 5.320 mq è disciplinato dallo specifico schema organizzativo per la realizzazione di circa 2660 mc (i.t. 0,5 mc/mq), (2.660 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.4).
- Zone A: modifica al perimetro della zona A2 n. 21 Mason nord con intervento di riordino e ampliamento volumetrico, intervento puntuale in zona A2 n. 1 alla Guarda e in zona A2 n. 3 a Selva (per complessivi 1510 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 1.4);
- Schedatura Edificio non funzionale n. 3, 5, 6 per complessivi 1.053 mc di cambio d'uso.

Il PI introduce per l'ATO n. 1.4 complessivamente 4.170 mc ai fini del dimensionamento e 1.053 mc di cambi d'uso in zona agricola.

ATO 1.6 Colline del Castello

- Riduzione del perimetro della zona A3 n 1 in appoggio ai segni riconosciuti dalla CTRN già in sede di PATI
- Riconoscimento di un'opera incongrua n. 1 da demolire con credito edilizio di 450 mc da spendere all'interno delle specifica previsione puntuale nella zona A1 n. 11 villa Capra-Meneguzzo nell'ATO n. 2.5.

Il PI non introduce nessun incremento per l'ATO n. 1.6

ATO 2.5 Montebello centro

- Zone A: modifica previsione puntuale A 1 n. 11, villa Capra-Meneguzzo e A2 n. 12 Mussolina di sopra (per complessivi 1.350 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 2.5).
- Modifica e ampliamento della zona B3 n. 1 in loc. Castelletto per complessivi 1847,5 mq corrispondenti a 1.478 mc . La modifica comporta anche una limitata revisione dell'ambito della pertinenza scoperta da tutelare del PATI. (1.478 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 2.5).
- Riclassificazione di una porzione dell'area edificabile di via Zin in zona F in attuazione dell'accordo 1.1b, con trasferimento di credito edilizio da spendere all'interno dell'ambito di Ponte Novo (1.1a). Ai fini del dimensionamento la riclassificazione comporta un ripristino di 1.902 mc per l'ATO n. 2.5
- Attuazione dell'espansione prevista dal PATI in loc. Ponte Novo: individuazione della nuova zona C2 n. 4 (attuazione concertata n. 1.1). L'intervento su un'area di circa 26.925 mq è disciplinato dallo specifico normativa per l'attuazione concertata (i.t. 1,2 mc/mq), (32.310 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 2.5).

Il PI introduce per l'ATO n. 2.5 complessivamente 33.236 mc ai fini del dimensionamento.

ATO 3.4 Zona produttiva lungo Chiampo

- Adeguamento della zona D1.9 e D1.10 al consolidato del PATI (ampliamento verso sud di 774 mq e riduzione area sull'argine di - 1733,1mq), (- 959 mq ai fini del dimensionamento produttivo per l'ATO n.. 3.4).
- Attuazione dell'accordo per il potenziamento delle aree a servizio lungo via Trento (ambito di miglioramento della qualità urbana del PATI) attraverso la riclassificazione delle zone previste dall'Attuazione concertata n. 2.2 (riclassificazione da F a D1 per 2.716 mq per la porzione 2a, riclassificazione da D1 a F per 3.860 mq per la porzione 2.2b). Ai fini del dimensionamento c'è una riduzione di zona produttiva di - 1.144 mq e un incremento di servizi di altrettanti 1.144 per l'ATO n. 3.4
- Attuazione dell'accordo per il potenziamento delle aree a servizio lungo via Trento (ambito di miglioramento della qualità urbana del PATI) attraverso la riclassificazione della zona prevista dall'Attuazione concertata n. 1.1c

(riclassificazione da D a F per 2.299 mq), il credito edilizio di tipo residenziale potrà essere speso all'interno della zona di Ponte Novo . Ai fini del dimensionamento c'è una riduzione di zona produttiva di - 2.299 mq e un incremento di servizi di altrettanti 2.299 per l'ATO n. 3.4

Il PI introduce per l'ATO n. 5.4 complessivamente un aumento di servizi per 3.743 mq e una riduzione di zona D di 4.702 mq.

ATO 4.2 Belloccheria – Perosa bassa

- Riduzione del perimetro della zona A1 n 7 in appoggio ai segni riconosciuti dalla CTRN già in sede di PATI
- Attuazione dell'Edificazione diffusa n. 2 (1.212 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 4.2)
- Schedatura Edificio non funzionale n. 1 e n. 4.
- Schedatura riordino in zona agricola n. 1

Il PI introduce per l'ATO n. 4.2 complessivamente 1.212 mc ai fini del dimensionamento e 1.351 mc di cambi d'uso in zona agricola.

ATO 4.3 Brusegalla

- Attuazione dell'Edificazione diffusa n. 1 (3.700 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 4.)

Il PI introduce per l'ATO n. 4.3 complessivamente 3.700 mc ai fini del dimensionamento.

ATO 5.1 CIS

Il PI non ha apportato modifiche alla zonizzazione o interventi puntuali nell'ATO n. 5.1

ATO 5.2 Ca' Sordis – Gambero

- Inserimento del progetto del nuovo depuratore di Ca' Sordis (+ 750 mq) e della viabilità di accesso con conseguente introduzione della fascia di rispetto.
- Ampliamento della zona produttiva di Isole Corso (a sud della SR 11) per complessivi 7.520 mq, entro i limiti di variazione stabiliti dal PATI e entro il limite di ampliamento stabilito dal PTCP per le aree non ampliabili. Per la verifica di tale dimensionamento si rimanda alla puntuale descrizione nel successivo capitolo . (+7.520 mq produttivi ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 5.2).
- Attuazione dell'accordo AC 2.1b finalizzato all'espansione dell'area produttiva di Signolo/Ca Sordis (circa 40.348 mq) ove ricollocare le capacità edificatorie in trasferimento dall'area produttiva di Isole Corso (riclassificata agricola dal PI, AC 2.1a) e modifica delle previsioni di zona F per consentire l'ampliamento del CEOD

(716 mq). (+40.348 mq produttivi ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 5.2 e riduzione di -1.781 mq della precedente area a Servizi).

Il PI introduce per l'ATO n. 5.2 una riduzione di servizi di circa 1.031 mq e un ampliamento di zona produttiva di 47.868 mq.

ATO 5.3 Stazione – Borgo

- Zone A: modifica intervento puntuale in zona A2 n. 13 al Borgo (per complessivi 100 mc ai fini del dimensionamento per l'ATO n. n. 5.3);

Il PI introduce per l'ATO n. 5.3 complessivamente 100 mc ai fini del dimensionamento.

ATO 5.4 Fracanzana – Casello autostradale

- Riduzione della previsione del parcheggio a servizio dell'autostrada, confermando la porzione esistente e attuata (6.555 mq);
- Inserimento del progetto della rotatoria in loc. Padana sulla SP 11 all'ingresso del paese (con limitata riduzione di zona D per 143 mq);
- Aggiornamento dell'area produttiva in loc. Fracanzana per la parte già attuata.

Il PI introduce per l'ATO n. 5.4 una riduzione di servizi per 5.400 mq e una riduzione di zona D di 143 mq.

ATO 6.3 Bacino di Montebello – La Guarda

- Riclassificazione in zona agricola della porzione della zona D6 compresa all'interno del contesto figurativo di villa Gualda e in adeguamento al consolidato del PATI lungo la SP 11 (- 5168 mq ai fini del dimensionamento per l'ATO n. 6.3).
- Attuazione dell'accordo AC. 2.1a finalizzato al trasferimento parziale delle capacità edificatorie previste dal vigente PRG per la zona D3a (cfr. ambito di miglioramento della qualità del PATI) e il successivo trasferimento nelle nuove aree in loc. Signolo / Ca Sordis. Con questa azione c'è la riduzione di - 19.800 mq produttivi per l'ATO n. 6.3

Il PI introduce per l'ATO n. 6.3 una riduzione di zona D di 24.968 mq.

ATO 6.4 Fara – Frigon-Vanzo

- Inserimento del progetto di collegamento in loc. Gambero previsto dal PATI al confine con il comune di Brendola (via Giolitti);

Il PI non introduce per l'ATO n. 6.4 modifiche alla zonizzazione che incidano sul dimensionamento residenziale o produttivo.

4. Verifica dimensionamento del PATI

Per il dimensionamento del primo PI sono state verificate le nuove previsioni e modifiche introdotte dal P.I secondo due aspetti:

- la verifica delle nuove volumetrie introdotte dalle trasformazioni entro i limiti del PATI per ogni ATO (in termini di volumetria residenziale e di superfici produttive) secondo le direttive del PAT di cui all'art. 28 "Dimensionamento insediativo e dei servizi" e all'allegato A alle NTA "Ato e dimensionamento";
- la verifica del consumo di SAU secondo le direttive del PATI contenute all'art. 27 "Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola".

Le tabelle che seguono sintetizzano la capacità massima introdotta dal PATI, il "consumo" di volumetria residenziale (a), di superfici produttive (b) e di SAU (c) utilizzato dal primo PI, e le disponibilità residue del PATI per i prossimi PI.

4.1 Dimensionamento residenziale

Tipo ATO	N. ATO	Denominazione	Volume res. per ATO (PATI)	Volume res PATI capacità residua e confermata nel primo PI*	Volume res "aggiuntivo" utilizzato dal primo PI	PRIMO PI		Saldo Residuo PATI	
						Volume res utilizzato dal Primo PI (adozione)	Cambi d'uso **	mc	%
			-	mc	mc	mc	-	mc	%
1	2	Agugliana	18.000	-	3.247	3.247	431	14.753	82%
1	4	Selva	10.000	-	4.170	4.170	1.053	5.830	58%
1	6	Colline del Castello	2.000	-	-	-	-	2.000	100%
2	5	Montebello centro	229.420	93.920	33.236	127.156	-	102.264	45%
3	4	Zona produttiva lungo Chiampo	2.000	-	-	-	-	2.000	100%
4	2	Belloccheria - Perosa bassa	3.000	-	1.212	1.212	1.351	1.788	60%
4	3	Brusegalla	5.000	-	3.700	3.700	-	1.300	26%
5	1	CIS	-	-	-	-	-	-	0%
5	2	Ca' Sordis - Gambero	2.000	-	-	-	-	2.000	100%
5	3	Stazione - Borgo	21.256	1.256	100	1.356	-	19.900	94%
5	4	Fracanzana - Casello autostradale	3.000	-	-	-	-	3.000	100%
6	3	Bacino di Montebello - La Guarda	-	-	-	-	-	-	0%
6	4	Fara - Frigon - Vanzo	10.000	-	-	-	-	10.000	100%
Totale			305.676	95.176	45.665	140.841	2.835	164.835	54%

*La capacità residua della tabella è quella calcolata nella relazione del PATI a pag. 61, e poi ripresa all'interno del dimensionamento complessivo per ATO.

**Cambi d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, non computato ai fini del consumo del dimensionamento residenziale del PATI ai sensi del punto d) dell'art. 28 delle NTA del PATI

Relazione programmatica

4.2 Dimensionamento produttivo

4.2.1 Verifica dimensionamento ATO

<u>Tipo ATO</u>	<u>Numero ATO</u>	<u>Denominazione</u>	<u>Superfici prod. per ATO (PATI)</u>	<u>Superfici prod PATI capacità residua e confermata nel primo PI</u>	<u>Superfici prod "aggiuntive" utilizzato dal primo PI</u>	PRIMO PI		<u>Saldo Residuo PATI</u>	
						<u>Superfici prod utilizzato dal Primo PI (adozione)</u>			
<i>mq di Superficie Territoriale</i>			-	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>%</i>
1	2	Agugliana	-	-	-	-	-	-	0%
1	4	Selva	-	-	-	-	-	-	0%
1	6	Colline del Castello	-	-	-	-	-	-	0%
2	5	Montebello centro	-	-	-	-	-	-	0%
3	4	Zona produttiva lungo Chiampo	3.803	3.803	- 4.702	- 899	4.702	124%	
4	2	Belloccheria - Perosa bassa	-	-	-	-	-	-	0%
4	3	Brusegalla	-	-	-	-	-	-	0%
5	1	CIS	502.863	502.863	-	502.863	-	0%	
5	2	Ca' Sordis - Gambero	74.486	30.966	47.868	78.834	- 4.348	-6%	
5	3	Stazione - Borgo	-	-	-	-	-	0%	
5	4	Fracanzana - Casello autostradale	377.321	20.321	- 143	20.178	357.143	95%	
6	3	Bacino di Montebello - La Guarda	-	-	- 24.968	- 24.968	24.968	0%	
6	4	Fara - Frigon - Vanzo	12.000	-	-	-	12.000	100%	
Totale			970.473	557.953	18.055	576.008	394.465	41%	

Note:

*La capacità residua della tabella è quella calcolata nella relazione del PATI a pag. 61, e poi ripresa all'interno del dimensionamento complessivo per ATO.

Per l'ATO 3.4 le riclassificazioni effettuate comportando un saldo aggiuntivo di superfici produttive per l'ATO 5.2 è stato utilizzato il 6% in più delle potenzialità dell'ATO, entro il 10% di flessibilità del PATI. Si tenga inoltre presente che nell'ATO 6.3 sono state stralciate alcune consistenti capacità edificatorie e "trasferite" nell'ATO n. 5.2 in attuazione delle direttive del PATI.

4.2.2 Verifica art. 71 del PTCP

Il PI amplia la zona produttiva di Isole corso a sud della SR 11 di circa 7.521 mq (zone D1 n. 24 e 25).

Di seguito la dimostrazione del rispetto del limite del 5% stabilito dall'art. 71 del PTCP per le aree produttive non ampliabili : *“nelle aree produttive non ampliabili “consolidate” ciascun Comune può prevedere ampliamenti nel limite del 5% della superficie territoriale dell'area interessata vigente alla data di adozione del presente piano, purché tali previsioni siano rivolte a soddisfare esigenze di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona. L'ampliamento è subordinato alla previsione di misure di compensazione degli impatti ambientale, paesaggistico, visivo ed acustico.”*

Superficie fondiaria del PRG vigente all'adozione del PTCP (comprensiva di parcheggi e viabilità interna alla zona produttiva) :

Zone produttive	superficie		% ampliamento	Ampliamento massimo art. 71 PTCP
1 (a sud SR 11)	120.319 mq	150.626mq	x 5 %	7.531 mq
2a (porzione confermata)	30.307 mq			
2b (porzione riclassificata agricola cfr. AC n. 2.1)	19.800 mq			

La porzione 2b non è conteggiata nella superficie fondiaria in quanto considerata elemento di degrado dal PATI e trasferita dal PI nell'ampliamento Signolo/Ca Sordis [cfr. accordo attuazione concertata AC n. 2.1])

⇒ ampliamento consentito dal PTCP = 5% ⇒ $150.626 \times 5\% = 7.531$ mq

⇒ ampliamento zona D1 di **7.521 mq** < **5%** ⇒ **rispetto dell'art. 71 del PTCP**

L'ampliamento è finalizzato al potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate in zona e l'attuazione deve rispettare gli indirizzi di mitigazione ambientale e paesaggistica stabiliti dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, parte integrante del Piano degli interventi.

4.4 Consumo di SAU

La verifica del rispetto del limite di consumo di SAU stabilito all'art. 27 del PATI è stata realizzata attraverso l'incrocio delle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi e le aree conteggiate a SAU in sede di PATI (file shp contenuto nella classe c1016151_SAU del QC del PAT).

Verifica del limite di SAU trasformabile Primo PI

Consumo SAU	75.031,90	mq
Ripristino SAU	30.148,50	mq
Totale Consumo SAU PI 2012	44.883,40	mq
SAU trasformabile PATI per Comune di Montebello V.no (art. 27 del PATI)	181.044,00	mq
SAU Residua PI 2012 (mq)	136.160,60	mq
SAU Residua PI 2012 (%)	75,21%	%

Il consistente ripristino di SAU (30.148,50 mq) è dovuto alla riclassificazione come zona agricola delle seguenti aree (non agricole nel PRG) e riconosciute come SAU dall'analisi agronomica del PATI:

- 19.793,3 mq: ex area produttiva di Isole Corso (accordo 2.1.: trasferimento potenzialità edificatoria in zona produttiva Signolo/Ca Sordis)
- 5.086,3 mq: riclassificazione in zona agricola della porzione della zona D6 compresa all'interno del contesto figurativo di villa Gualda e in adeguamento al consolidato del PATI lungo la SP 11 ;
- 5.185,0 mq: riclassificazione in zona agricola della porzione non attuata del parcheggio a servizio del casello autostradale
- 83,9 mq: riclassificazione in zona agricola di parte della zona A1 n. 7 in loc. Perosa nord in adeguamento all'ambito di edificazione diffusa del PATI;

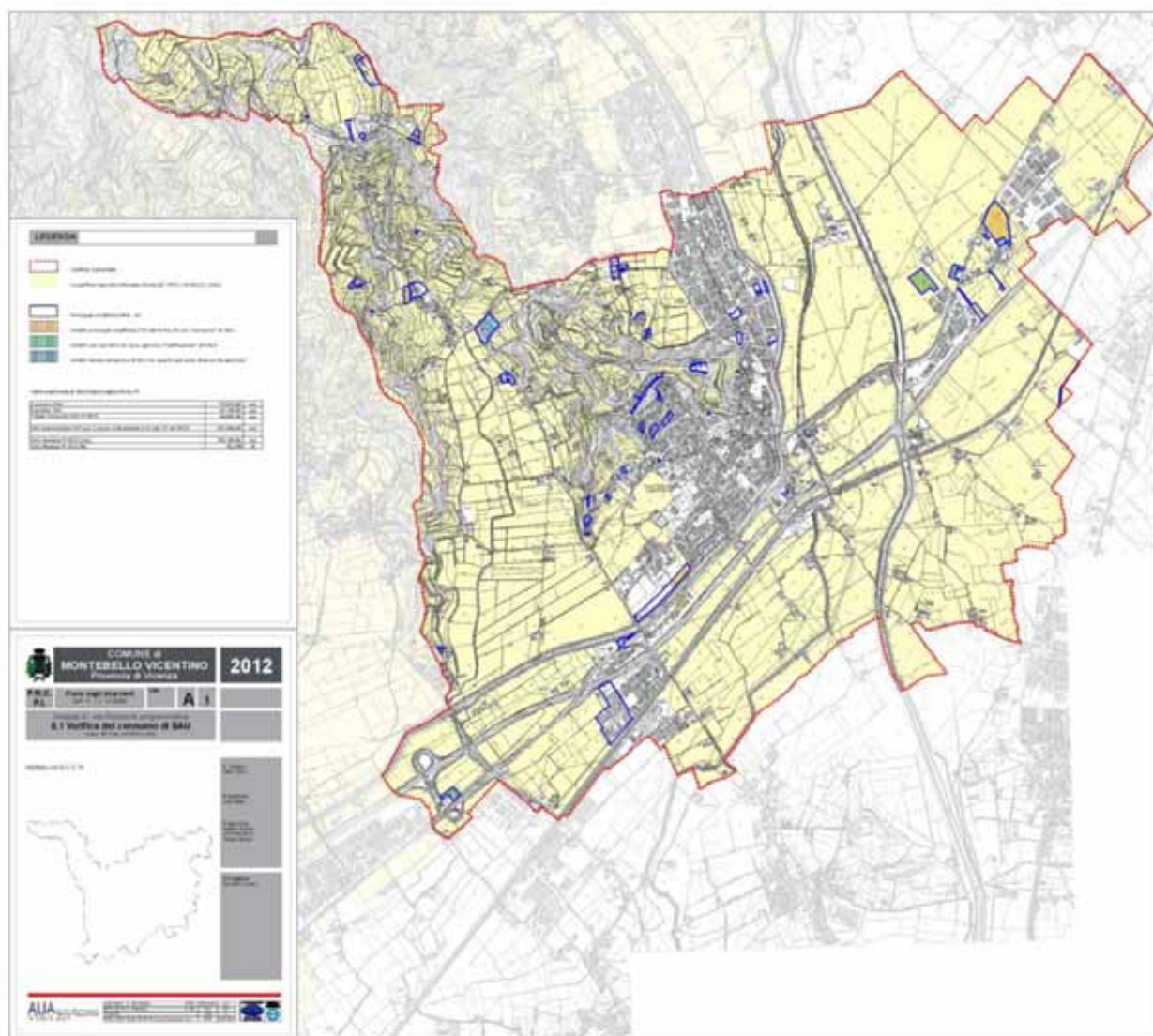
In sintesi la verifica del consumo di SAU è rappresentata dalla seguente tabella, che verrà aggiornata con le prossime modifiche (es. a seguito di osservazioni o aggiornamenti del PI) rappresentata nella tavola A1, allegata alla relazione.

Comune di Montebello

Disponibilità SAU	mq	%
SAU disponibile PATI (art. 27 del PATI)	181.044,00	
SAU residua	136.160,60	75,21%

Consumo SAU PI	mq	%
Primo PI (adozione)	44.883,40	24,79%

Relazione programmatica



5. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche adottato con Delibera di G.C. n. 100 del 11.10.2011 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.

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il PATI conformemente alla L.r. 11/2004 ha individuato nella perequazione urbanistica lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni 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 nella **compensazione e credito edilizio** gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana, il P.I., indicherà le modalità di applicazione dei criteri perequativi e compensativi enunciati nell'art. 45 delle NTA del PATI.

N.B.

Il Piano degli interventi sarà adottato in Consiglio Comunale e, dopo la sua 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.