

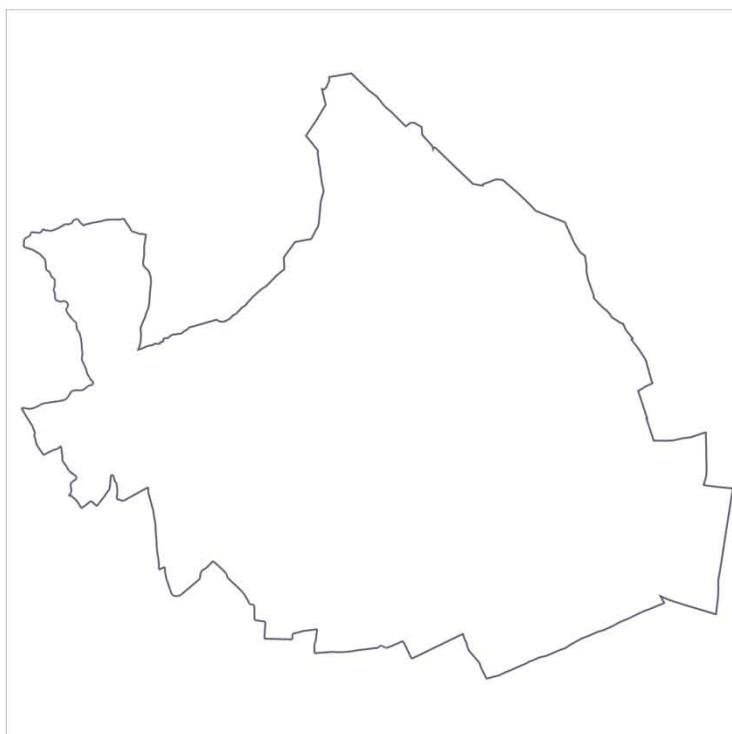


Elaborato

RS



Relazione Sintetica



Il Sindaco
Dott. Pietro Menegozzo

Il Segretario
Dott.ssa Maria Grazia Salamino

Regione Veneto
Direzione Urbanistica

**Responsabile settore Urbanistica
e coordinamento PAT**
Geom. Claudia Capovilla

Progettisti
Ing. Silvia Dall'Igna

Indagini Agronomiche
Dott. Giorgio Cocco

Indagini geologiche
Dott. Bernardino Zavagnin

Valutazione Ambientale Strategica
Dott. Giacomo De Franceschi
Studio Benincà Gino Benincà
e Giacomo De Franceschi
Ass. Professionisti

**Informatizzazione Quadro
Conoscitivo e Banche Dati**

abitat
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

<u>PREMESSA</u>	<u>2</u>
<u>GLI OBIETTIVI</u>	<u>2</u>
IL DOCUMENTO PRELIMINARE.....	2
LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS): PRIMO RAPPORTO AMBIENTALE.....	2
OSSERVAZIONI ED INDICAZIONI AL DOCUMENTO PRELIMINARE.....	3
IL LAVORO COLLETTIVO - CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	4
<u>IL PROGETTO</u>	<u>4</u>
GLI SCENARI DEMOGRAFICI	4
IL DIMENSIONAMENTO DEL PAT	5
GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO) (ART. 13/2 L.R. 11/2004).....	7
LA CARTOGRAFIA - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	7
LA CARTOGRAFIA - CARTA DELLE INVARIANTI.....	8
LA CARTOGRAFIA - CARTA DELLE FRAGILITÀ	9
LA CARTOGRAFIA - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ.....	10
INDICAZIONI QUANTITATIVE PROGETTUALI	12
SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU).....	13
LA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	13
RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	14
LA COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	14
IL GOVERNO DEL TERRITORIO	15
LA NORMATIVA (N.T.)	16
ALLEGATI:.....	20

PREMESSA

La circolare Regionale “lett. g – Grafie ed elaborati” prescrive oltre agli elaborati elencati nell’art. 13 della L.R. 11/2004 anche la redazione di una relazione sintetica “per l’immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate”.

GLI OBIETTIVI

Il documento preliminare

L’art. 14/1 della L.R. 11/2004, nell’ambito della cosiddetta concezione “strutturale” della pianificazione urbanistica, introduce - per tutte le articolazioni della pianificazione territoriale (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T. – P.A.T.I.) - la redazione di un “documento preliminare” .

Il documento preliminare prefigura in ottemperanza alla L.R. 11/2004, le linee di programmazione urbanistica che il Comune di Santorso prevede di attuare nel proprio PAT.

Il documento preliminare, nell’ambito del metodo del confronto e della concertazione contiene gli obiettivi generali da perseguire, le scelte strategiche di assetto territoriale, le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio del PAT.

Esso, quindi, fornisce le prime indicazioni in ordine:

- alla tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti;
- alla salvaguardia dei centri storici del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- alla difesa dei rischi idrogeologici e sismici;
- al coordinamento con le politiche di sviluppo a scala regionale, nazionale ed europea

Il documento preliminare, si è articolato in una serie di punti e di linee di indirizzo che hanno costituito l’occasione per aprire il confronto e il dialogo con i cittadini e le istituzioni presenti sul territorio come prima fase della concertazione preliminare del Piano di Assetto del Territorio.

Il documento preliminare del PAT è stato adottato dalla Giunta comunale di Santorso con Delibera n. 12 del 06/02/2006

Il documento preliminare ha percorso l’iter prestabilito dall’art. 5 (concertazione e partecipazione) della L.R. 11/2004.

La valutazione ambientale strategica (vas): primo rapporto ambientale.

La stesura del documento programmatico era corredata dal “primo rapporto ambientale”, introdotto.

I temi ambientali erano inoltre delineati nella relazione del Documento Preliminare, e come tali sono stati oggetto di osservazioni nella fase di pubblicazione del documento.

Osservazioni ed indicazioni al documento preliminare

L'art. 15/3 della L.R. 11 prescrive che il Documento Preliminare, debba essere oggetto di "osservazioni".

Le osservazioni assumono una notevole importanza in quanto costituiscono in qualche modo un'anticipazione rispetto alla fase di confronto tra i vari enti prevista nella conferenza di servizi e delle intese di cui all'art. 28 della legge 11.

Sono state inoltrate le seguenti Osservazioni al Documento Preliminare del Piano di Assetto del Territorio.

Sono pervenute n. 14 osservazioni, al DOCUMENTO PRELIMINARE del PIANO di ASSETTO DEL TERRITORIO di SANTORSO

1.	23/03/2006	Prot. n. 3642	FTV – Ferrovie e Tramvie Vicentine
2.	23/03/2006	Prot. n. 5452	Gruppo Archeologico Alto Vicentino
3.	28/03/2006	Prot. n. 3913	SNAM RETE GAS
4.	29/03/2006	Prot. n. 3786	Soprintendenza per i beni Archeologici del Veneto
5.	19/04/2006	Prot. n. 4787	Consorzio di polizia locale alto vicentino
6.	26/04/2006	Prot. n. 5055	Arch. Stella Alessandra
7.	26/04/2006	Prot. n. 5056	Arch. Stella Alessandra
8.	27/04/2006	Prot. n. 5450	Fabrello Sergio, Formilan Doriano, Zannoni Paolo
9.	27/04/2006	Prot. n. 5143	Arch. Ivo Magnabosco
10.	28/04/2006	Prot. n. 5451	Apindustria Vicenza Sede Alto Vicentino
11.	28/04/2006	Prot. n. 5349	Benetti Adriana e Pigato Maria Grazia
12.	04/05/2006	Prot. n. 5255	ASCOM
13.	09/05/2006	Prot. n. 5513	ULSS 4 Alto Vicentino
14.	23/05/2006	Prot. n. 6202	Presidente della Provincia di Vicenza

Tali osservazioni non risultano sconvolgere l'impostazione strategica fissata nel documento preliminare approvato in Giunta e oggetto di pianificazione concordata con la Regione del Veneto, pertanto, senza modificare il documento preliminare, con delibera n. 99 del 29/05/2006 è stato preso atto dell'espletamento della fase di concertazione e partecipazione, con approvazione della relazione finale sulle risultanze della concertazione.

Il lavoro collettivo - concertazione e partecipazione

Concertazione con i comuni contermini (Confini comunali)

La circolare Regionale ex art. 50/a della legge R. 11/2004 (D.G.R. 3178/2004) prevede (par. 4.3) che “in caso di accertamento di un palese errore di tracciato del confine comunale sulla CTRN” il comune interessato d'intesa con il comune confinante, “rettifica il confine dandone comunicazione al Servizio Cartografico della Regione”.

In questo senso si è operato di concerto con i comuni contermini a cui è stata inviata la cartografia aggiornata.

Concertazione a livello Regionale

Gli incontri tecnici in Regione Veneto sono stati seguiti dall'architetto Loris Dall'Antonia e dall'Arch. Rita Puglielli.

Concertazione con la Provincia di Vicenza

Il comune non ha copianificato con la Provincia, tuttavia si è provveduto a verificare la rispondenza delle previsioni progettuali del PAT con le analoghe prescrizioni contenute nel P.T.C.P..

IL PROGETTO

Gli scenari demografici

La dinamica demografica

Il tema degli scenari demografici è sicuramente un tema complesso, e il cui percorso non risulta privo di pericoli. Pur tuttavia esso deve essere affrontato alla luce dell'obbligo del dimensionamento degli Ambiti Territoriali Omogenei di cui all'art. 13/1k della L.R. 11/2004.

E del resto l'essenza dell'urbanistica risiede proprio nella proposta dimensionale delle previsioni di piano.

Il Piano, quindi, deve prevedere gli scenari demografici definendone il carattere (qualitativo e quantitativo) nelle varie fasi future e nello stesso tempo, in un rapporto di causa/effetto, dovrà verificare l'influenza che gli interventi pianificatori previsti produrranno sugli scenari demografici ipotizzati.

Nel primo caso sarà esaminato il processo, che potremo chiamare “neutrale”, di sviluppo influenzato esclusivamente dai fattori naturali (nati – morti – immigrati – famiglie ecc..).

Nel secondo caso, invece, dovremo ipotizzare degli scenari alternativi conseguenti all'adozione del piano stesso.

L'analisi della dinamica delle famiglie mette in evidenza come si assista ad un calo della dimensione media dei nuclei familiari ed il trend di aumento delle famiglie è sempre positivo.

Il valore del numero di componenti della famiglia media si attesta perciò, praticamente per tutto il periodo considerato, al di sotto dei 3 componenti.

Il dimensionamento del pat

Il fabbisogno residenziale

L'art. 31/7 della L.R. 11 determina la metodologia per il calcolo del dimensionamento del PAT.

"Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni trasformazioni o cambi di destinazione d'uso".

In buona sostanza la L.R. 11 rimanda alle metodologie classiche di dimensionamento dei P.R.G., con l'unica differenza, formale, che il criterio è sostanzialmente indirizzato alla verifica della dotazione di servizi (per ogni singolo ATO).

Nel comune di Santorso si registrano valori medi di 400 mc/alloggio.

Nella determinazione del dimensionamento residenziale oltre al riferimento temporale della durata dello strumento urbanistico, è necessario considerare altri fattori di natura socioeconomica, territoriali ed urbanistici e precisamente:

- la dimensione media della famiglia, fattore diretto per la quantificazione degli alloggi;
- la capacità effettiva dei singoli privati di attivare i processi di edificazione previsti dal piano;
- i processi di trasformazione da residenza ad altri usi, almeno nelle parti più centrali e nei piani terra (commercio, artigianato).

Per l'incremento demografico sono stati considerati i seguenti scenari:

1. crescita lineare: si conferma la tendenza degli ultimi anni e si prevede un progressivo "appiattimento" della curva di sviluppo in assenza di specifici interventi con capacità attrattiva.

Con una proiezione lineare si perviene ad un ammontare per il 2017 di 6388 abitanti e 2646 famiglie, con una dimensione media quindi di 2.41 componenti per nucleo

2. crescita "per componenti": si tiene conto delle componenti della dinamica demografica che presentano andamenti diversi, quella naturale e quella migratoria.

Con una previsione di incremento in dieci anni di circa 1186 persone e 607 famiglie.

Il fabbisogno insorgente per incremento delle famiglie è stimabile, in base alle proiezioni demografiche, che prevedono per l'anno 2017 un numero di nuclei familiari pari a 2877 (607 famiglie in più rispetto al 2007), in 61 nuovi alloggi all'anno.

Con tale ipotesi, il numero delle famiglie al 2017 potrebbe essere il seguente:

- per incremento demografico : 607 famiglie

- per articolazione delle famiglie esistenti (5730: 2,4) – 2270 = 117 famiglie
TOTALE 724 famiglie

Tenendo conto che ogni nuova famiglia chiederà un alloggio e che mediamente un alloggio sarà di circa mc. 400, saranno necessari nel decennio:

- alloggi n° 724

un volume abitativo per nuove costruzioni (724 x 400) = mc. 289 600

Le due ipotesi richiamate definiscono, pertanto, per l'ambito del PAT, una popolazione residente tra 10 anni che si attesta tra:

$$6.388 \text{ ab} < \text{popolazione residente} < 6.916 \text{ ab}$$

Il fabbisogno residenziale risultante, nell'ipotesi di un alloggio/famiglia (con un numero medio di abitanti/famiglia pari a 2,4) e una volumetria media per alloggio pari a 400 mc è il seguente:

$$197.200 \text{ mc} < \text{fabbisogno residenziale} < 289.600 \text{ mc}$$

Dimensionamento residenziale del pat - (art. 31/7 – l.r. 11/2004)

Le potenzialità edificatorie definite dal PAT derivano dalla sommatoria di differenti azioni:

- a) le potenzialità residue del PRG in ambiti di espansione e lotti liberi del PRG vigente;
- b) sistema dei crediti edilizi, compensazioni e previsione di nuove zone residenziali.

Volumetria residenziale residua Le potenzialità residenziali residue del Piano Regolatore (piani attuativi non collaudati e lotti liberi confermati nel PAT) corrispondono in totale a 164 082 mc.

Nuove aree di espansione residenziale e aree di edificazione diffusa Le potenzialità residenziali derivanti da nuove aree di espansione e ulteriori volumi residenziali come completamento di altri lotti liberi, dalle potenzialità nelle aree di edificazione diffusa; dai crediti edilizi corrispondono in totale a 97.800 mc.

Sintesi della ripartizione delle potenzialità edificatorie residenziali nel PAT Il PAT prevede una potenzialità residenziale linda (comprendente le funzioni compatibili in ambiti residenziali) complessiva pari a 261.882 mc così ripartiti:

- a) circa il 63 % dalle potenzialità edificatorie complessive deriva dalle capacità residue del PRG, che si intendono confermate;
- b) circa il 37 % dalle potenzialità edificatorie viene ricavato da operazioni di riusi, riconversione, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; nuove previsioni, completamenti nelle aree urbanizzate consolidate, dall'edificazione diffusa e dal credito

a seguito della rimozione delle opere incongrue e delle operazioni indicate dal PAT e/o dal PI.

Il carico insediativo residenziale aggiuntivo si colloca all'interno dello scenario previsionale demografico 2 descritto nei paragrafi precedenti.

Gli ambiti territoriali omogenei (ato) (art. 13/2 l.r. 11/2004)

L'art. 13/2 della L.R. 11/2004 detta i criteri, seppure sintetici, attraverso i quali individuare gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del PAT.

Tali criteri dovranno basarsi, sempre secondo la legge, su "Valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo".

Il PAT, sulla base dei criteri suesposti, ha individuato i seguenti ATO:

ATO tipo 1 Sistema ambientale

- ATO 1.1 - collinare/montano – Summano/Timonchio
- ATO 1.2 - pianura coltivata ovest
- ATO 1.3 - pianura coltivata ovest

ATO tipo 2 Sistema insediativo - residenziale

- ATO 2.1 – residenziale di interesse comune
- ATO 2.2 – residenziale integrato ovest
- ATO 2.3 – residenziale integrato est

ATO tipo 3 Sistema insediativo - produttivo

- A.T.O. 3.1 – misto a dominante produttiva

LA CARTOGRAFIA - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

La tavola n° 1 del P.A.T. è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Data la cogenza di tali vincoli la tavola assume una rilevanza prioritaria e condizionante a qualsiasi scelta di pianificazione.

Conformemente alle specifiche regionali, i vincoli risultano suddivisi in quattro "categorie":

• I vincoli ex D Lgs. 42/2004

Sono i vincoli ex L. 1089/1939 (vincolo monumentale) ed ex L. 1497/1939 (vincolo paesaggistico zone boscate e corsi d'acqua).

• Vincolo idrogeologico forestale

Sono state individuate così come nella tav 1 del PTCP le aree soggette a vincolo idrogeologico forestale secondo il RDL 3267 dl 1923

- Vincolo sismico
- **Rete Natura 2000**
- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)
- **I vincoli derivanti dalla pianificazione a livello superiore;**
- Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (art 33 PTRC)
- Centri storici

Il P.T.R.C. individua i centri storici ex - Legge 80/80 (Atlante Regionale dei centri storici).

- **Altri vincoli.**

Sono state individuate le fasce di rispetto, conformemente ai rispettivi decreti di vincolo.

- Allevamenti zootecnici intensivi
- Cimiteri
- Elettrodotti
- Viabilità
- Idrografia
- Pozzi
- gasdotti

LA CARTOGRAFIA - Carta delle Invarianti

La tavola 2 “Carta delle invarianti” individua gli aspetti del territorio (idrogeologici – idraulici, paesaggistici, agricolo-ambientali, storico-monumentali ed architettonici), che costituiscono le basi non modificabili della pianificazione territoriale e che non dovrebbero variare nel tempo (proprio per questo sono “invarianti”).

Ricordiamo in proposito che il PAT, proprio per la sua connotazione di Piano Strutturale, dovrebbe avere efficacia a tempo indeterminato (come del resto riscontrabile dal disposto dell’art. 16/6).

Tale efficacia nasce proprio – in primis – dalla considerazione che le “invarianti di natura geologica – geomorfologia – idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica” sono aspetti del territorio non mutabili nel tempo e che , quindi, costituiscono, ben oltre i vincoli e le fragilità (mutevoli nel tempo), il vero e proprio condizionamento alla scelta pianificatoria.

La “carta delle invarianti” codifica tali contenuti territoriali al fine di garantire la coerenza delle trasformazioni individuabili nella TAV. 4.

Le invarianti identificate dal Piano costituiscono, quindi, una chiara indicazione progettuale, in quanto vengono considerate parti del territorio da valutare con estrema attenzione nella fase di predisposizione della “Tavola delle trasformabilità”.

La tavola individua le seguenti invarianti:

- **Invarianti di natura geologica:**
 - Geosito di bocca Lorenza
 - Sorgenti
- **Invarianti di natura geologica e ambientale**
 - Torrente Timonchio
 - Aree interessate da incendi
- **Invarianti di natura paesaggistica:**
 - Aree terrazzate
 - Località Roagna
 - Aree di interesse di vecchie contrade
 - Esemplari arborei di pregio
- **Invarianti di natura ambientale**
 - Zona del Grumo
- **Invarianti di natura paesaggistica e storico-monumentale e di valore architettonico:**
 - Roggia di Thiene
- **Invarianti di natura storico-monumentale e di valore architettonico:**
 - Podere e parco di villa Rossi
 - Centri storici
 - Nuclei storici
 - Edifici di valore storico –monumentale e/o di interesse tipologico;
 - Manufatti di archeologia industriale;
 - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale (recinzioni, fontane, lavatoi, capitelli, lapidi, monumenti, cippi confinari, testimonianze di eventi bellici);
 - Aree di interesse archeologico

LA CARTOGRAFIA - Carta delle fragilità

La tavola 3 “Carta delle fragilità” riporta tutte le componenti territoriali che rendono problematica la trasformabilità del territorio relativamente alla qualità e alla compatibilità geologica dei terreni ed al rischio di dissesti idrogeologici.

E' evidente che la carta delle fragilità rappresenta la conclusione riassuntiva di valutazioni di carattere geologico - idrogeologico – idraulico del territorio del PAT.

In tal senso essa può essere confrontata con la vecchia "carta delle penalità ai fini edificatori " allegata ai P.R.G. vigenti redatti ai sensi della L.R. 61/85, (in conformità alle "grafie regionali per la redazione dei P.R.G. " ex DGR 2705/1983).

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Aree idonee, non idonee ed idonee a condizione

Dall'elaborazione della "Carta delle fragilità" risulta chiara la non idoneità ai fini urbanistici, della porzione di territorio comunale posta alle pendici del monte Summano e caratterizzata da un elevato grado di criticità, tale da vietare qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella tavola sono state individuate le aree soggette a dissesto geologico e idraulico-idrogeologico così suddivise:

- Area soggetta ad erosione
- Area di frana
- Area soggetta a caduta massi
- Area di risorgiva

Per ciascuna di queste aree ogni intervento urbanistico e progettuale è subordinato a precise direttive e/o prescrizioni, in relazione alla tipologia di "fragilità" presente.

LA CARTOGRAFIA - Carta della trasformabilità

E' la tavola 4, conclusiva del processo di pianificazione del PATI.

In essa sono riassunte le linee strategiche progettuali e codificati i valori le tutele del territorio. Essa rappresenta, quindi, la sintesi del quadro conoscitivo e nello stesso tempo le proposte progettuali del piano strutturale.

- **Ambiti territoriali omogenei**

ATO tipo 1 Sistema ambientale

- ATO 1.1 - collinare/montano – Summano/Timonchio
- ATO 1.2 - pianura coltivata ovest
- ATO 1.3 - pianura coltivata ovest

ATO tipo 2 Sistema insediativo - residenziale

- ATO 2.1 – residenziale di interesse comune
- ATO 2.2 – residenziale integrato ovest
- ATO 2.3 – residenziale integrato est

ATO tipo 3 Sistema insediativo - produttivo

- A.T.O. 3.1 – misto a dominante produttiva

- **Azioni strategiche**

- Aree di urbanizzazione consolidata
- Edificazione diffusa
- Aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale.
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Opere incongrue
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

- **Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza**

- Viabilità intercomunale
- Viabilità di ambito locale
- Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

- **valori e tutele**

- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Contesti figurativi dei complessi monumentali
- Coni visuali
- Centri storici

- **Rete ecologica locale**

- Aree nucleo
- Area di connessione naturalistica
- Corridoi ecologici principali e secondari
- Isole ad elevata naturalità

Il D.L.vo 42/2004 assume, in questo contesto, una connotazione più ampia in cui, finalmente, l'obiettivo non risulta esclusivamente la tutela del "bene", ma più in generale la tutela del "territorio".

Il PAT in questa prospettiva e di concerto con gli obiettivi del P.T.C.P. (ma anche del P.T.R.C. del Veneto) individua un sistema territoriale di tutela ambientale nel quale il sistema dei beni vincolati assume un suo significato "territoriale" e non più "individuale".

Il sistema insediativo - Limiti fisici alla nuova edificazione

Il limite alla nuova edificazione si configura, nel piano strutturale, come l'azione strategica più immediatamente riconoscibile del PAT.

All'interno di tali limiti vi sono, quindi, le aree SAU trasformabili del Piano degli Interventi.

Le “aree trasformabili” individuate dal PAT non debbono, quindi, assimilarsi alla vecchia dizione di “Aree edificabili” dei P.R.G. (L.R. 61/85) quanto piuttosto aree all’interno delle quali potranno collocarsi le “quantità aggiuntive” di nuove edificazioni previste nel nostro dimensionamento.

Sarà, quindi, il P.I. lo strumento della scelta operativa. Ad esso spetta la verifica della effettiva trasformazione delle singole aree in relazione anche alla possibilità di ricollocare le quantità aggiuntive previste nel PAT nelle aree già compromesse del P.R.G. vigente.

E quindi spetterà al PAT verificare la possibilità di saturare le vecchie Z.T.O. con parte delle nuove quantità aggiuntive del PAT.

Ribadiamo, infine, che, al di là delle quantità cartografate delle aree trasformabili, il P.I. dovrà prioritariamente verificare la possibilità di collocare le quantità aggiuntive nelle Z.T.O. del P.R.G. vigente non ancora saturate o, comunque, nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione integrando e completando il tessuto urbano già compromesso.

Indicazioni quantitative progettuali

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Riportiamo ora per ogni ATO i dati dimensionali di progetto calcolati

ATO	RIEPILOGO INCREMENTI PREVISTI DA PAT		
	Tipo ATO	ABITANTI TEORICI numero	VOLUME INSEDIATIVO AGGIUNTIVO MC
1.1	collinare/montano – Summano/Timonchio	0	0
1.2	pianura coltivata ovest	0	0
1.3	pianura coltivata est	54	8'000
2.1	residenziale di interesse culturale	432	64'800
2.2	residenziale integrato ovest	193	29'000
2.3	residenziale integrato est	0	0
3.1	misto a dominante produttiva	0	0
TOTALI		679	101'800

Superficie agricola utilizzata (sau)

La circolare regionale di cui all'articolo 50 comma 1 lett. c. della L.R. 11/2004, definisce la metodologia per il calcolo, nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola, definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) (art. 13/1f – L.R. 11/2004).

Sulla base di tale metodologia è stata elaborata la “tavola di uso del suolo”.

La perequazione e compensazione urbanistica

La perequazione è entrata di diritto nei processi di pianificazione urbanistica, solo negli ultimi anni.

La finalità della perequazione è quella di individuare un'equa distribuzione degli effetti derivanti dalla pianificazione urbanistica.

La compensazione individua gli strumenti per ridurre o, appunto “compensare” eventuali disparità nell’uso delle proprietà dei suoli.

Le esperienze sono ormai molteplici e a volte non prive di dubbi in ordine alla legittimità delle norme.

La perequazione deve infatti collocarsi all’interno della L.U. (1150/42) e non eluderla.

In particolare non può essere misconosciuto il contenuto dell’art. 7, ove viene prescritto l’obbligo di suddividere il territorio in zone (e quindi implicitamente in Z.T.O. ex D.M. 2 aprile ’68).

La perequazione, quindi, si colloca a livello di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi: la stessa perciò non può certo sostituire la suddivisione in zone.

La compensazione opera parallelamente alla perequazione.

Essa sarà applicabile in presenza di una lesione del diritto di proprietà.

La legge Regionale n° 11/2004 si colloca in questo contesto.

Gli strumenti perequativi e compensativi

La perequazione urbanistica: (art. 35 L.R. 11/04) “persegue l’equa distribuzione tra i proprietari interessati agli interventi dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali”

I criteri e modalità di applicazione della perequazione sono demandati al P.A.T. (gli stessi saranno poi concretizzati nel P.I. e P.U.A.).

Rigqualificazione urbana – Ambientale – Crediti edilizi

Il P.A.T. individua gli oggetti di rigqualificazione, gli indirizzi e le direttive per attuare gli interventi di rigqualificazione urbana.

Riferimenti alla pianificazione di livello superiore

IL P.T.C.P.: Obiettivi e strategie – compatibilità con i temi del PAT

In attuazione al metodo della “concertazione e partecipazione” (art. 5 L.R. 11/2004) il riferimento alla Pianificazione di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P.) assume un rilievo particolare dovendo i diversi livelli di pianificazione essere tra di loro coerenti e compatibili (come del resto si evince dall’art. 14/6 della L. 11).

Sono stati, quindi, particolarmente approfonditi i riferimenti al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza.

P.T.R.C. – Riferimenti ai temi del P.A.T.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento è il documento fondamentale della pianificazione urbanistica della Regione Veneto.

In particolare il suo articolarsi in temi (uso del suolo, biodiversità, energia ed ambiente, mobilità, sviluppo economico e crescita sociale e culturale) con obiettivi operativi che indicano le linee di progetto differenziate per la città, il paesaggio e la montagna, assume una particolare attualità, alla luce delle disposizioni della L.R. 11/2004 in ordine alle metodologie progettuali del PAT, nel senso che i temi del P.T.R.C. trovano un riscontro sostanziale nei contenuti del PAT del comune di Santorso.

La compatibilità idraulica

Attraverso una serie di delibere la Regione Veneto ha introdotto la necessità di supportare le scelte di ogni strumento urbanistico, nuovo o variante al vigente, con una specifica “Valutazione di Compatibilità Idraulica” (VCI) e subordinando l’adozione di tali strumenti al parere del Genio Civile Regionale competente per territorio.

Lo scopo fondamentale della VCI è quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell’attitudine dei luoghi ad accogliere le nuove edificazioni, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché possibili alterazioni del regime idraulico conseguenti a cambi di destinazione o trasformazioni di uso del suolo. In sintesi lo studio idraulico deve verificare l’ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell’assetto idraulico del territorio.

Lo studio, nel caso di territori comunali ricadenti negli ambiti di competenza dei PAI, deve inoltre dimostrare la coerenza delle previsioni urbanistiche con le prescrizioni di tutela del piano.

Nello spirito della L.R. 11/2004 lo studio delle interconnessioni tra le previsioni urbanistiche e gli effetti sul territorio delle stesse assume un significato nuovo e sicuramente determinante nelle scelte pianificatorie.

Lo studio, conformemente al dettato della legge R. 11/2004, ha quindi verificato per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.), art. 13 L.R. 11/2004, la compatibilità degli interventi alla tutela idraulica del territorio.

E, quindi, la compatibilità con:

- il dimensionamento degli A.T.O.;
- i limiti fisici dello sviluppo insediativo previsto per le singole destinazioni residenziali, industriali, commerciali, direzionali (art. 13/1K L.R. 11/2004).

Il governo del territorio

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L'ambiente e l'impatto antropico

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) introdotta dalla L.R. 11 è lo strumento che assicura la compatibilità delle scelte urbanistiche del Piano con la tutela ambientale.

La Vas, quindi, dovrà verificare gli impatti che il Piano avrà sull'ambiente, una volta che lo stesso sarà attuato.

Da questo assunto emerge come la VAS debba accompagnare il processo di pianificazione urbanistica fin dalle prime ipotesi progettuali.

Il concetto di compatibilità delle scelte urbanistiche è strettamente legato al cosiddetto modello di “sostenibilità ambientale” o meglio di “sviluppo sostenibile”.

La definizione, ormai acquisita nella cultura ambientalistica, si presta ad interpretazioni non sempre univoche.

Nella sostanza lo “sviluppo sostenibile” dovrebbe garantire i bisogni non solo delle attuali generazioni, ma anche di quelle future.

La V.A.S., quindi, intesa come strumento di intervento nei processi decisionali in fieri.

Il pericolo è quello di ritenere la V.A.S. come un obbligo, che concretamente si debba inserire “in coda” a tali processi, invece di regolarli nella fase propedeutica e, quindi, come un ulteriore “obbligo” burocratico inserito nella procedura del PAT.

La pianificazione territoriale avrà invece sempre più bisogno di questi strumenti, che dovranno essere sempre più snelli anche, e ancor più, in concomitanza con la complessità sempre più evidente, delle tematiche ambientali.

La V.A.S., quindi, anche come strumento di raccordo “verticale” tra i livelli di pianificazione sovraordinata, tra strumenti strategici di aree vaste e strumenti di livello locale, ma anche come strumento di raccordo “orizzontale” tra i livelli di pianificazione di

settore (mobilità – piani di risanamento e piani acustici) e la gestione del territorio: quella che abbiamo sopra chiamata “pianificazione tridimensionale”.

La normativa (N.T.)

Tra gli elaborati del PAT l'art. 13 della L.R. 11 contempla le “norme tecniche”.

Esse debbono definire “direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche”.

Le norme tecniche, proprio in virtù della indispensabile “correlazione con le indicazioni cartografiche”, assumono una valenza determinante in ordine ai contenuti del PAT contemplati nell'art. 13 citato.

Disciplina delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e geologica, idrogeologica ed idraulica

Le N.T. normano le invarianti (Tavola 2 del PAT) al Capo IV e precisamente:

1.) Invarianti di natura paesaggistica.

Nel territorio del PAT queste invarianti assumono una importanza determinante ai fini della conservazione e la riqualificazione dell'ambiente.

Si classificano tali:

- Aree terrazzate
- Località Roagna
- Esemplari arborei di pregio
- Prati aridi del Monte Summano
- Fasce boscate
- Roggia di Thiene
- Le Aree di interesse delle vecchie contrade

2) Invarianti di natura ambientale.

Si classificano tali le aree interessate da incendi, la Zona del Grumo, i Prati aridi del Monte Summano, le Fasce boscate ed il Torrente Timonchio

3) Invarianti di natura monumentale.

Si classificano tali:

- Roggia di Thiene
- Podere e Parco di villa Rossi
- Nuclei storici
- Edifici di valore storico- monumentale e/o di interesse tipologico
- Manufatti di archeologia industriale
- Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale
- Elementi di interesse ambientale – Aree di interesse archeologico

4) Invarianti di natura geologica, idrogeologica ed idraulica

Si classificano tali il geosito di Bocca Lorenza, il Torrente Timonchio e le Sorgenti Ambiti territoriali cui attribuire corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Possiamo sinteticamente individuare due strategie tra loro interconnesse:

la prima indirizzata al mantenimento dei valori e delle qualità della città storica; la seconda finalizzata alla creazione di un contesto ambientale più qualificante.

I centri storici rappresentano particolarmente nel contesto territoriale del PAT la memoria storica, urbanistica e architettonica della città.

Le norme tecniche ripropongono da un lato la validità delle scelte urbanistiche in atto, d'altro canto però ammettono la possibilità di modificare i vecchi perimetri della legge R. 80/80 ed eventualmente affinare le norme (e quindi anche gli interventi) del P.R.G. vigenti sulla base di alcuni indirizzi a cui il P.I. si dovrà attenere.

Contenuti del P.T.C.P. (art. 22 L.R. 11/2004)

Il PAT ha provveduto ad affinare ed integrare i contenuti del P.T.C.P. definiti dall'art. 22 della L.R. 11/2004.

Gli stessi sono stati riportati nelle tavole progettuali.

Disciplina dei centri storici, delle zone di tutela, delle fasce di rispetto e delle zone agricole.

Le norme tecniche si soffermano ampiamente sui questi temi.

Alcuni di questi sono già stati oggetto di specifica normativa in riferimento alle disposizioni sui vincoli e sulle tutele (capo I e capo III).

Altri sono specificatamente individuati nella Tav. 4 e normati nei relativi articoli.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo e aree di riqualificazione e riconversione.

Il PAT mira prioritariamente al contenimento del consumo del suolo e contestualmente promuove:

- il riuso delle aree già compromesse da edificazione diffusa;
- la valorizzazione e al riuso delle aree dimesse;
- la sostituzione delle opere incongrue esistenti sul territorio;
- la valorizzazione delle aree urbane , incentivando i collegamenti e la fruizione dei servizi esistenti previsti;
- la riduzione delle aree trasformabili alla funzione di aree di completamento delle zone urbane già compromesse.

Le norme riquadrano questi obiettivi nel capitolo "Ambito urbano o potenzialmente trasformabile" agli articoli dal 29 al 36.

Modalità di applicazione della perequazione, della compensazione e del credito edilizio

Le norme tecniche regolamentano la materia all'articolo 42

I criteri su cui si basano le norme citate possono riassumersi nelle seguenti scelte operative (emandate al P.I.).

Il P.I. individua gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Ad ogni P.U.A. il P.I. assegnerà indici specifici di edificabilità (compatibili con le previsioni volumetriche complessive definite dal PAT).

Tali indici saranno ovviamente diversificati sulla base delle scelte operative del P.I.

Il P.U.A. dovrà definire gli spazi destinati alle varie funzioni (servizi – residenze – viabilità ecc..) nonché la suddivisione dei compiti di ogni soggetto attore del P.U.A

All'interno di ogni PUA tutte le aree sono assoggettate allo stesso regime pianificatorio: tutte le aree, quindi, avranno lo stesso indice di edificabilità e gli stessi obblighi nei confronti del comune.

Il P.I. individua, inoltre, gli ambiti soggetti ad “accordo di programma” art. 7 L.R. 11/2004).

Poiché l’“accordo di programma” si configura come strumento di programmazione (seppure puntuale) e di più preciso dettaglio rispetto al P.I. (o al PAT) al punto che lo stesso è invocato all'art. 20/7 della Legge R. 11 come strumento per l'approvazione dei “programmi integrati” in ultima analisi mantenendo i contenuti dei vecchi PIRUEA ex L.R. 23/1999 (ora abrogata) se ne deduce che gli accordi di programma potranno attuarsi anche in assenza di una specifica individuazione del P.I.

La perequazione e la compensazione di cui all'art. 42 delle N.T. dovranno, pertanto, applicarsi agli ambiti PUA, ma anche i situazioni in cui l'attuazione del P.I. comporta necessariamente una negoziazione pubblico/privato. Avremo, quindi, una perequazione e compensazione legate al comparto edificatorio (PUA) e una perequazione che potremo chiamare “perequazione diffusa” la cui entità ed estensione è demandata al P.I., ma anche alla pianificazione attuativa delle aree oggetto di negoziazione.

“Il PI determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale.”

Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione di attività produttive in zona impropria.

In conclusione il PAT propone una normativa più rigorosa rispetto alla normativa ex art. 126 L.R. 61/85, anche nell'obiettivo di un trasferimento in zona proprio di tali attività , anche attraverso il ricorso al credito edilizio.

Sportello Unico

Il PAT fa propri gli indirizzi di cui alla circolare Regionale n° 16 del 30/07/2001 e della DGRV n. 832 del 15/03/2010 “atti di indirizzo per i criteri per l’applicazione delle procedure dello sportello unico di cui all’art. 13 comma 1 lettera n LR 11/2004.

La materia è normata all’art. 45 delle N.T..

Riferimento ai tematismi del documento preliminare

Nelle norme sono inoltre ripresi i tematismi e gli obiettivi proposti dal documento preliminare approvato

Risorse Naturalistiche e Ambientali

Art. 11 – Piani di livello regionale e siti Rete natura 2000

difesa del suolo

Art. 24 – Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici

Art. 41 – Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica o in prossimità di corsi d’acqua demaniali

Territorio rurale

Art. 37 - aree agricole

paesaggio agrario

Art. 43 - indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

paesaggio di interesse storico

Art. 44 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale

Centri Storici

Art. 13 - Centri storici

Sistema Insediativo

Art. 30 – Limiti fisici alla nuova edificazione

Art. 34 – linee preferenziali di sviluppo insediativo

attività’ produttive

Art. 45 – Indirizzi e criteri per l’applicazione della procedura dello sportello unico

Archeologia industriale

Art. 21 – Invarianti di natura storico-monumentale

sistema infrastrutturale

Art. 27 – Dimensionamento insediativo e dei servizi

Art. 35 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza

Art. 39 – Infrastrutture della mobilità

Allegati:

Elaborati del P.A.T.:

Il P.A.T è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1- carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10000;
- Tav. 2- carta della invarianti – scala 1:10000;
- Tav. 3- carta della fragilità – scala 1:10000;
- Tav. 4- carta della trasformabilità – scala 1:10000;
- Norme tecniche;
- Quadro conoscitivo (banca dati alfa-numerica);
- Relazione Tecnica;
- Relazione Sintetica;
- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- Valutazione di compatibilità idraulica.