



Elaborato

COMUNE di MUSSOLENTE
Provincia di Vicenza

P.I.

1

Variante N. 4 al Piano degli Interventi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL SINDACO

Cristiano Montagner

**L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**

Sergio Fantinato

**Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA
PRIVATA - URBANISTICA -
S.I.T.**

Dott. Giancarlo Faresin
Dott. Massimo Baggio

Progettisti:
Ing. Lisa Carollo

Marzo 2019

4° Variante al Piano degli Interventi

- Relazione Illustrativa -

1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Mussolente ha avviato nel 2008, in copianificazione con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza, la redazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) comunale: Piano che è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 55 del 30.11.2011, approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 23.04.2013 e quindi ratificato dalla Provincia di Vicenza con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 90 del 7.05.2013.

Con deliberazione n. 3 del 17.01.2014 il Consiglio Comunale ha quindi adottato il primo Piano degli Interventi (P.I.) che è stato poi approvato con deliberazione n. 10 del 8.04.2014: Piano che ha portato ad un primo e parziale adeguamento del P.R.G./P.I. previgente ai contenuti del Piano di Assetto del Territorio.

L'Amministrazione ha poi proseguito il percorso intrapreso con la redazione della seconda Variante al Piano degli Interventi.

Successivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/06/2016 è stata adottata la variante parziale all'art. 5, paragrafo 5.2, del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del Piano degli Interventi (PI).

In attuazione di quanto previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche del P.A.T. medesimo, che stabilisce che l'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. possono avvenire *"in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali nel rispetto degli obiettivi generali definiti dal P.A.T."*, l'Amministrazione ha intrapreso la QUARTA Variante al Piano degli Interventi.

2. Contenuti del Piano degli Interventi

2.1 Modifiche della zonizzazione

Dopo l'approvazione della Variante 3 al Piano degli Interventi, datata 2016, sono pervenute all'Amministrazione comunale cinquantanove (59) istanze che richiedono, nella maggior parte dei casi variazioni puntuali della zonizzazione delle zone residenziali individuate dal P.I. vigente (ampliamenti, nuovi lotti,..) o lo stralcio di aree edificabili con la riclassificazione delle stesse a verde privato o zona agricola, ponendosi sostanzialmente in continuità con gli obiettivi ed i contenuti del precedente Piano degli Interventi. In tal senso il presente Piano degli Interventi si configura a tutti gli effetti

come una variante integrativa del precedente Piano che integra e completa – per l'appunto - il lavoro di revisione dello Strumento Urbanistico comunale già avviato, per corrispondere alle richieste degli operatori e della comunità locale che si sono nel frattempo manifestate.

Fermi restando quindi gli indirizzi e gli obiettivi generali si è provveduto ad una puntuale verifica delle singole richieste pervenute dando accoglimento in via generale alle domande che propongono modesti ampliamenti/ridefinizione delle zone residenziali del P.I. o l'individuazione di nuovi lotti in contiguità con aree già urbanizzate, finalizzati al soddisfacimento di specifiche esigenze abitative. Analogamente si è ritenuto di accogliere le richieste riguardanti lo stralcio di aree edificabili, come pure alcuni puntali interventi di adeguamento della zonizzazione di piano e/o della base cartografica.

Sono state stralciate quelle richieste in contrasto con la normativa di piano e ricadenti in contesti di vincolo sovraordinato, come ad esempio quello di natura figurativa e/o che comportassero un rimando ad una valutazione nell'ambito di una Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

Si descrive di seguito il contenuto delle richieste pervenute per la stesura della quarta Variante al Piano degli Interventi suddivise per tipologie:

- n. 8 richieste di stralcio delle possibilità edificatorie ammesse dal P.I. vigente mediante la loro riclassificazione come zona agricola (nel caso di terreni posti ai margini degli insediamenti) o mediante l'individuazione a "Verde Privato" delle aree inserite in contesti urbanizzati – Varianti Verdi ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 del 2015;
- n. 7 richieste di modesti ampliamenti di zone residenziali o nuovi lotti finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici di civile abitazione in continuità ed a completamento degli insediamenti esistenti;
- n. 6 richieste di adeguamenti ed aggiustamenti delle Norme Tecniche Operative e al Registro Crediti;
- n. 6 richieste di adeguamento e correzioni cartografiche degli elaborati per corrispondere al reale stato dei luoghi;
- n. 24 richieste non conformi con quanto indicato e previsto dal Piano di Assetto del Territorio e/o non compatibili con la normativa vigente;
- n. 8 richieste di modifiche già disciplinate nell'attuale Piano degli Interventi, con richieste di variazione di lotti, anche in riduzione e varie.

2.2 Adeguamenti normativi e cartografici

Anche per quanto riguarda l'apparato normativo, il quarto Piano degli Interventi si limita ad apportare alcune puntuali integrazioni del testo delle Norme Tecniche Operative al fine di superare alcune incongruenze che si sono evidenziate e/o assicurare una chiara ed univoca interpretazione delle disposizioni previste in virtù anche dell'accoglimento di alcune delle istanze di cui sopra e del Prontuario per la qualità architettonica, la sostenibilità e mitigazione ambientale che, in un'ottica di voler portare ad esempio esperienze già attuate di buona pratica, si arricchisce con suggerimenti ed esempi di mitigazione idraulica e di sostenibilità in senso più ampio contenuti in specifiche schede allegate.

Si è inoltre adeguato alle Direttive Regionali e Nazionali il Regolamento Edilizio e si sono modificati sia il Registro Crediti (computandone 2, oggetto di specifiche richieste) e il fascicolo Criteri Perequativi (togliendo le parti abrogate con le varianti precedenti).

Un nuovo strumento è costituito dal FASCICOLO SCHEDE che danno indicazioni specifiche per le aree oggetto delle richieste accolte.

Elaborati grafici:

Gli elaborati grafici del piano sono redatti alla scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000 e coprono l'intero Territorio Comunale.

Il PI è stato redatto assumendo la banca dati del PI 2016, a partire dalla base cartografica (C.T.R.) rivista ed integrata sulla base delle segnalazioni dell'ufficio e in relazione ad attenzioni dei nostri operatori, è stata aggiornata con l'inserimento di correzioni cartografiche, piccole incongruenze, ecc...

Per quanto riguarda l'integrazione/aggiornamento delle schede delle richieste, non è emersa la necessità di inserimento di nuovi immobili ritenuti meritevoli di tutela, ma sono comunque cambiate alcune perimetrazioni di vincoli paesaggistici.

Si ritiene comunque che sia necessaria una specifica variante, in modo che venga attuata una sistematizzazione ed un riordino informatico del dato GIS e dei temi riportati all'interno dei layer di costruzione delle tavole.

Per quel che riguarda le **Norme Tecniche Operative (N.T.O.)** si sono modificati:

Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- interventi diretti, eventualmente assoggettati a progettazione unitaria o di comparto, **anche in attuazione di specifiche schede**;
- piani urbanistici attuativi.

Art. 25 – Destinazioni d'uso

Punto 5

5. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D3.5 Commerciali di espansione:

ART. 39 – Z.T.O. "D3.2" – Commerciale, direzionale, residenziale e standard secondari

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3.2

- a) Indice di edificabilità territoriale: 2,0 mc/mq;
- b) Altezza massima: 9,0 m ;
- c) Rapporto di copertura territoriale massimo 35%
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 3;
- e) percentuale max vol. da destinare a residenza: **40% sul vol. totale** ammesso di cui al punto a) precedente;
- F) ulteriore dotazione di aree per attrezzature pubbliche: considerata la particolare localizzazione dell'area e la presenza dei principali servizi amministrativi, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere che almeno il 20% del volume max realizzabile di cui al punto a) precedente venga destinato alla realizzazione di attrezzature di interesse comune quali: uffici comunali, uffici amministrativi, ufficio postale,.....;

Art. 61 - Verifica di compatibilità idraulica

1. Per ogni intervento che comporti una trasformazione territoriale superiore al 0,1 ha è obbligatoria la redazione di studi di compatibilità idraulica. Per gli altri interventi è comunque necessaria un'apposita asseverazione da parte del progettista, come da modulo predisposto da Regione Veneto - Unità periferica Genio Civile di Vicenza.

2. Come previsto dal D.G.R.V. n.2948/2009, il redattore dello studio di compatibilità idraulica deve essere in possesso di determinate qualifiche ed esperienze professionali, da verificarsi ogni volta.

Si richiama in ogni caso il rispetto delle disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T. e delle relative prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile di Vicenza e del competente Consorzio di Bonifica **richiamate nel Prontuario per la qualità architettonica, la**

mitigazione e sostenibilità ambientale, nonché delle specifiche disposizioni contenute dello studio di compatibilità idraulica del Piano.

Art. 64 - Schede Progettuali

Il PI individua specifiche parti di territorio oggetto di "Scheda progettuale", la quale può avere le seguenti valenze:

- un insieme di prescrizioni ed indicazioni grafiche e normative che sintetizzano gli scopi di singoli e specifici interventi di trasformazione previsti dal PI per un determinato ambito, relative sia alla costruzione o trasformazione dei manufatti che alla sistemazione di aree e spazi aperti.
- può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche plani volumetriche ecc.
- equivalere ad ogni effetto, qualora espressamente specificato, ad un Piano attuativo e può avere i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti dalla legislazione nazionale e regionale;
- può dare solamente indicazioni particolari di tipo progettuale, organizzative, prescrizioni/indicazioni specifiche in aggiunta alle norme di Zona sottostante.

Regolamento Edilizio

Art. 5 Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. 06/06/2001 n. 380, si sono introdotte le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

...segue

TITOLO VII – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Dall'art. 58 all'art. 62.

...segue

ALLEGATO A

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

...segue

3.Verifica dimensionamento della 4° Variante al P.I.

La verifica del rispetto del limite di consumo di S.A.U. è stata effettuata attraverso l'incrocio delle modifiche introdotte dal Secondo Piano degli Interventi con le aree classificate S.A.U. in sede di P.A.T. ed aggiornate da parte degli Uffici ed in occasione della presente Variante al Piano degli Interventi.

Oltre agli ambiti che determinano una riduzione della S.A.U. sono stati considerati quelli che, sempre a seguito delle modifiche introdotte, hanno invece consentito di ripristinare "S.A.U.".

Verifica del consumo della S.A.U. – 4° Variante al Piano degli Interventi	
S.A.U. sottratta (mq)	7.150,0
S.A.U. reintegrata (mq)	14.810,0
Saldo S.A.U. 4° Variante al Piano degli Interventi (mq)	- 7.660,0

S.A.U. residua dopo il secondo P.I. (mq)	157.645,38
S.A.U. sottratta 4° Variante al P.I. (mq)	- 7.660,0
S.A.U. residua dopo la 4° Variante al P.I. (mq)	165.305,38

Come possibile rilevare dal prospetto sopra riportato il dato finale relativo alla S.A.U. ancora disponibile per i prossimi P.I. è di 165.305,38 mq.

4. Compatibilità della 4° Variante al Piano degli Interventi

Come si è avuto modo di evidenziare, le modifiche previste dalla 4° Variante al P.I. risultano nel complesso di modesta entità e determinano un'incidenza contenuta sul dimensionamento del Piano per quanto concerne l'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T. comportando un modesto consumo di S.A.U..

Si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, di cui costituiscono il naturale completamento e/o consolidamento, e che non interferiscono in alcun modo con le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e/o classificate in "valori e tutele".

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte operate nella redazione del Piano si pongono in continuità, con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal P.A.T. e non alterano in alcun modo l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Vale la pena ribadire, in ogni caso, che il P.I. subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse.

Questa Variante assicura inoltre l'invarianza idraulica del Piano, in quanto le entità delle "trasformazioni" non sono da ritenersi tali, neppure considerando l'effetto cumulativo, da variare le condizioni di infiltrazione al suolo. Anzi, le previste Varianti Verdi vanno proprio a contribuire, in maniera positiva, all'equilibrio idrogeologico del territorio esaminato.

5. Procedure ed efficacia del Piano degli Interventi

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 18 della L.R n. 11/2004, entro 8 giorni dall'adozione da parte del Consiglio Comunale, il Piano degli Interventi è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazione entro i successivi 30 giorni; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva definitivamente il Piano.

Copia integrale del Piano degli Interventi approvato dovrà essere poi trasmessa alla Provincia di Vicenza e sarà in ogni caso depositata presso la sede Comunale per la libera consultazione. Il Piano degli Interventi diventa quindi efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Vista la specificità delle modifiche introdotte dal presente Piano degli Interventi, si ritiene opportuno ribadire, inoltre, che ai fini della valutazione delle osservazioni saranno considerate "pertinenti", e quindi contro deducibili, unicamente le osservazioni che riguarderanno direttamente le modifiche proposte, così come evidenziate negli elaborati grafici e descritte nella presente Relazione.

6. Elaborati del Piano degli Interventi

La 4° Variante al Piano degli Interventi del Comune di Mussolente è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- 1-Relazione illustrativa;
- 2-Regolamento Edilizio Comunale;
- 3-Norme Tecniche Operative (NTO);
- 4-Fascicolo Schede;
- 5-Registro crediti;
- 6-Criteri operativi;
- 7-Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e sostenibilità ambientale;
- Dichiarazione inerente la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'Asseverazione idraulica (VCI) e la microzonazione sismica;
- TAVOLE PROGETTUALI:
 - ✓ Tavola 1.A in scala 1:5000;
 - ✓ Tavola 1.B in scala 1:5000;
 - ✓ Tavola 2.A in scala 1:2000;
 - ✓ Tavola 2.B in scala 1:2000;
 - ✓ Tavola 2.C in scala 1:2000;
 - ✓ Tavola 2.D in scala 1:2000;

INDICE:

1. PREMESSA	2
2. CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	2
2.1 MODIFICHE DELLA ZONIZZAZIONE.....	2
2.2 ADEGUAMENTI NORMATIVI	4
3.VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA 4° VARIANTE AL P.I.	7
4. COMPATIBILITÀ DELLA 4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	8
5. PROCEDURE ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	9
6. ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	10