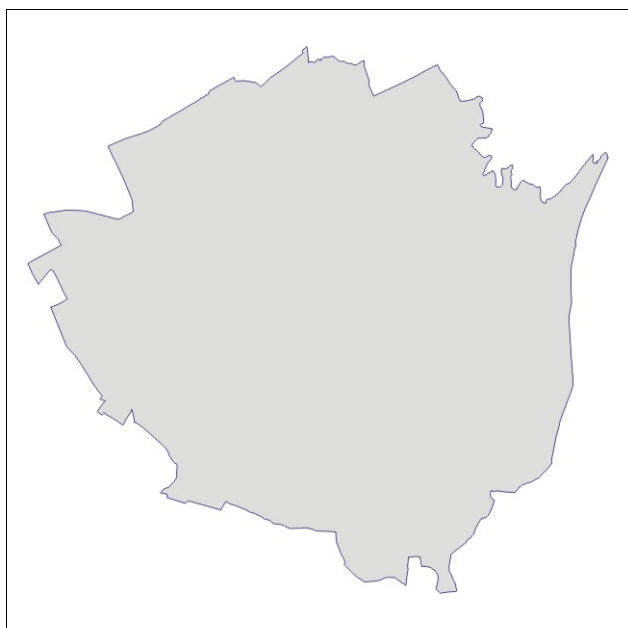




RELAZIONE DI PROGETTO

Deduzioni del Consiglio Comunale alle Osservazioni.

APPROVAZIONE DEL PIANO AI SENSI
DELL'ART. 18, COMMA 4 L.R.11/04



Il Sindaco
CLAUDIO CATAGINI

Il Segretario Generale
PAOLO FOTI

Per l'Ufficio
Edilizia Privata
Urbanistica e SIT

Il capo area
ANGELO ZIGLIOTTO

SETTEMBRE 2010

Premessa

La legge urbanistica regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4¹): il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio e il P.I. – Piano degli Interventi. 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”².

L'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina ha avviato nel 2006 la predisposizione del P.A.T., strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 25 del 28.04.2008, controdedotto con D.C.C. n. 43 del 29.07.2008 e definitivamente approvato con DGRV n. 927 del 7.04.2009 dalla Regione Veneto (Bur n. 33 del 21.04.2009).

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

L'Amministrazione Comunale ha proceduto, pertanto, ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) alle nuove regole della LR 11/2004 e al Piano di Assetto del Territorio approvato, attraverso la formazione del primo **Piano degli interventi**.

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art. 17³ della LR 11/2004 mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali⁴.

¹ L.r. 11/2004, Art. 3 - Livelli di pianificazione.

4. La pianificazione si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale, piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e piani urbanistici attuativi (PUA);
- b) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- c) piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC).

² L.r. 11/2004, Art. 12 – Il Piano Regolatore Comunale.

- 1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).
- 2. Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
- 3. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

³ L.r. 11/2004, Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

- 1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
- 2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'04lr0011.html#art50articolo 50, comma 1, lettera b);
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'04lr0011.html#art36articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'04lr0011.html#art37articolo 37;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli 04lr0011.html#art40articoli 40, 04lr0011.html#art4141 e 04lr0011.html#art4343;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- 3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai

fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
- b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'04lr0011.html#art6articolo 6.

5. Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

⁴ A^{tt} di indirizzo lettera b) ZTO e lettera g) Grafie ed elaborati;

1. Il Documento del Sindaco

I contenuti del primo Piano degli Interventi di Altavilla Vicentina sono stati indicati nel Documento Preliminare (Documento del Sindaco illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale il 10 dicembre 2009 - D.C.C. n. 72 del 10.12.2009) che, coerentemente con i contenuti e le direttive del PAT ha assunto come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del Piano di Assetto.

Per il primo PI si sono ritenute prioritarie le seguenti operazioni:

1. 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 PAT che li prevedono espressamente
2. Attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale indicati dal PAT o derivanti dalla ricognizione del PI perseguendo gli obiettivi specifici dell'ambito territoriale omogeneo
3. Attuazione delle previsioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse:
4. Potenziamento dell'offerta ricettivo/turistica
5. Il raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche.
6. Marginali modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 5 e 32 delle NTA del PAT, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configuri prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano
7. Revisione e aggiornamento dell'apparato normativo (NTA e RE) in riferimento ai nuovi contenuti del primo PI e riedizione dei nuovi elaborati.

2. I Contenuti del primo PI

In considerazione della complessità e del carattere innovativo della strumentazione urbanistica che si va a costruire la redazione del primo P.I. non esaurisce tutte le tematiche indicate dal P.A.T. ma ha interessato prevalentemente i seguenti temi:

2.1 “Trasposizione” e “rilettura” del PRG

- ridisegno del PRG con i contenuti e del Piano degli Interventi: si è cercato di conservare le grafie originali integrando i nuovi contenuti al fine di facilitare la consultazione degli elaborati. La tavola 13.1 alla scala 1:5.000 è stata “scomposta” in due elaborati: 13.1.1 contenente la zonizzazione di piano e la tavola 13.1.2 con i vincoli e le tutele
- revisione e semplificazione dell'apparato normativo (Norme Tecniche Operative): si è proceduto, innanzitutto, attraverso l'aggiornamento dei riferimenti normativi e una semplificazione del testo normativo predisponendo altresì l'apposito **prontuario di mitigazione ambientale** contenente indirizzi e prescrizioni di carattere progettuale.
- In questa prima fase non si è proceduto alla completa revisione del Regolamento Edilizio, in quanto strettamente connesso anche con il completo riordino dell'apparato normativo; si è provveduto al solo aggiornamento del “REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI DI RADIOCOMUNICAZIONE” (Allegato I al Regolamento Edilizio).

2.2 Precisazione delle modalità di applicazione dei criteri perequativi

In applicazione dell'art. 45 del PAT “Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio” si sono formulati specifici indirizzi che saranno oggetto un apposito provvedimento consigliare così richiamato dall' art. 5 delle NTO del PI:

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NTA del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2.3 Interventi su azioni strategiche previste dal P.A.T.

Si è ritenuta prioritaria l'attivazione della trasformazione dei seguenti contesti:

- Tavernelle est (Dalli Cani): inserimento delle previsioni definite con l'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04. L'ambito è assoggettato a strumento urbanistico attuativo unitario con i seguenti contenuti:
 - I. rafforzamento dell'asse di via Giovanni XXIII come cerniera urbana dotata di servizi e funzioni prevalentemente residenziali;
 - II. la riqualificazione del fronte lungo la SR 11 con funzioni prevalentemente commerciali-direzionali;
 - III. completamento del fronte est in adiacenza alla zona produttiva con l'insediamento di funzioni commerciali, direzionali e produttive.
- Località Olmo: riordino dell'area con funzioni prevalentemente commerciali e direzionali
- Valmarana: inserimento delle previsioni definite con l'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 che prevede la demolizione dei volumi esistenti entro il periodo di validità del piano attuativo e la realizzazione di nuovi volumi residenziali
- Area di via Risorgimento: individuazione dell'ambito per la redistribuzione della volumetria acquisita in una superficie maggiore
- Complesso agrituristico integrato: individuazione dell'ambito per il potenziamento dell'offerta ricettiva con le condizioni definite nell'accordo sottoscritto (prot. 5306 del 26.03.09)

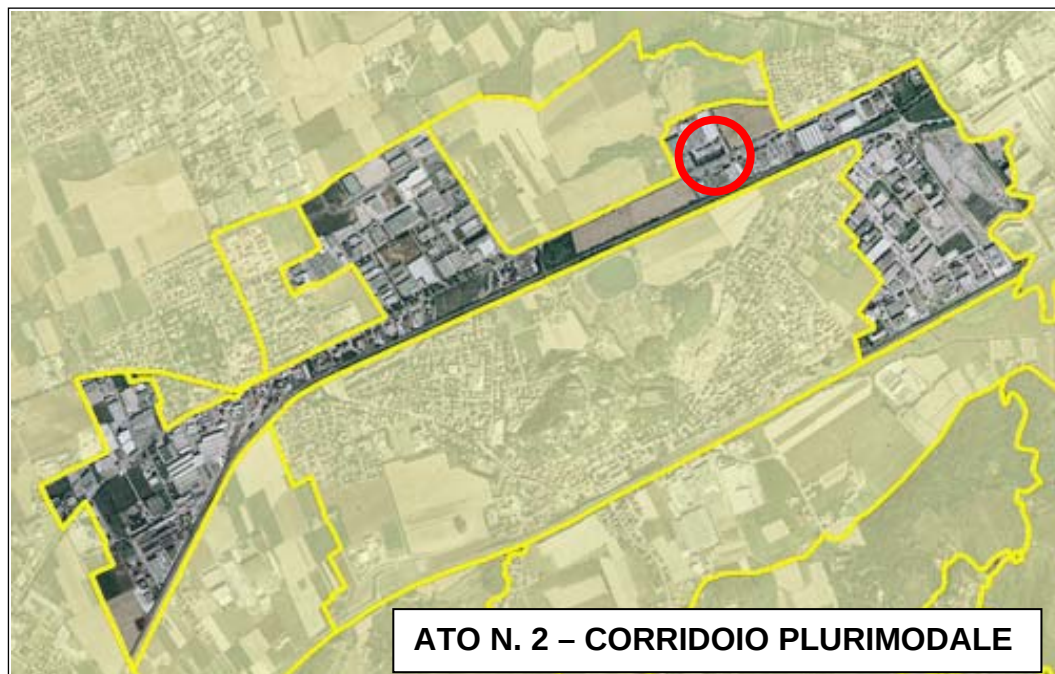
Non sono stati attivati in questa fase i seguenti interventi richiamati nel documento del Sindaco in quanto:

- per il trasferimento dei volumi per l'ambito dell'ex-cava (Laghetto), data la complessità dell'intervento, non sono state ancora sviluppate e condivise soluzioni progettuali pienamente soddisfacenti per la tutela ambientale e paesaggistica indicata dal PAT (art. 35 lettera m) e art. 25 lettera a));
- per quanto riguarda l'azione di miglioramento della qualità urbana e insediativa in riferimento alle attività produttive insediate la complessità derivante dalla necessità di integrare le dotazioni urbane in presenza di una proprietà frammentata non ha consentito di definire una proposta organizzativa soddisfacente;
- relativamente agli ambiti per il potenziamento dell'offerta turistica è stato inserito solo l'area del "complesso agriturismo integrato (art. 39 lettera a) delle NTA del PAT) mentre per gli ambiti di Casare e Scapin si è verificato non essere ancora maturate le condizioni/obiettivo indicate dal PAT;

2.3.1 Previsione di grande struttura di vendita

Per quanto riguarda la ristrutturazione dell'area "Località Olmo" va sottolineato che l'ambito di trasformazione in oggetto è ricompreso all'interno dell' ATO n. 2, corridoio plurimodale, Vicenza-Montebello Vic. così strutturato:

- sistema viario poggianti sulla SR11 e SP 34 connesse da tre traverse: sottopasso dell'Olmo, sovrappasso di via Paganini e sottopasso di Tabernulae;
- sistema ferroviario con la stazione (locale) di Tavernelle;
- sistema insediativo direttamente attestato sulla SR11 caratterizzato da destinazioni d'uso prevalentemente commerciali/direzionali che si stanno progressivamente sostituendo agli originari insediamenti produttivi;
- dai nuclei storici di Tavernelle e Olmo per i quali sono già stati avviati interventi di riqualificazione (soprattutto Tavernelle);
- dalle aree produttive miste poste ai confini con Vicenza e con Sovizzo.



Obiettivo principale del PAT per questo Ambito Omogeneo è il rafforzamento e consolidamento delle attività non residenziali, **favorendo l'insediamento di attività commerciali-direzionali e la conversione delle attività produttive**. In particolare le direttive e le azioni individuate dal PAT sono:

- riqualificazione degli ambiti di antico insediamento di Tavernelle ed Olmo nei quali la funzione residenziale può essere integrativa di quella commerciale/direzionale;

- miglioramento della qualità urbana degli insediamenti non residenziali compresi tra la SR 11 e la ferrovia incentivando l'insediamento di attività compatibili, diversificazione delle funzioni in applicazione ai principi di perequazione e credito edilizio;
- **inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali con particolare attenzione alle aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti;**
- riordino e riqualificazione degli attuali ambiti produttivi misti da confermare;
- miglioramento della viabilità lungo la Strada Provinciale SR11 con la sostituzione degli impianti semaforici e gli incroci a raso con una serie di rotatorie: rotatoria tra la SR11 e Via Creazzo; tra la SR11 e Via Cordellina; tra la SR11 e Via Giovanni XXII; realizzazione della rotatoria nella SR11 per l'accesso all'area dell'attuale Tobaldini - Siad; potenziamento dell'incrocio tra SR11 e sottopasso dell'Olmo;
- mantenimento del cono visuale e della connessione esistente (area laghetto - zona risorgive);
- mitigazione delle infrastrutture viarie: creazione di barriere verdi dove non presenti o completamento delle esistenti, con funzione di mascheramento e protezione.

Le superfici commerciali/direzionali (slp) commerciali aggiuntive, per l'intero ATO n. 2, sono pari a 120.000 mq con una dotazione di ree a standard non inferiore al 100% della slp.

Gli obiettivi e le azioni indicate dal PAT per l'area di trasformazione in oggetto, sono disciplinate dagli artt. 36 e 50 delle NT:

Art. 36 Aree di riqualificazione e riconversione

Contenuto

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali (Tavernelle e Valmarana), o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobate nel tessuto commerciale/direzionale (via Olmo), è da favorirsi la riqualificazione nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2.a del PTCP, anche quando comprenda il trasferimento delle attività produttive insediate. Le aree di riqualificazione e riconversione sono:

omissis

- c) **Località via Olmo:** *comprende un brano urbanizzato già interessato da attività produttive (una delle quali assoggettate alla disciplina di cui al D.Lgs 334/99 e s.m.i.) per le quali, data la collocazione all'interno del corridoio plurimodale, è da favorirsi la progressiva riconversione con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali-direzionali e nel rispetto della programmazione di settore.*

omissis

Direttive

Le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione sono definite:

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima;
- dal P.I., con intervento edilizio diretto o previo PUA, nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

omissis

- c) **Località via Olmo:**

- ***La riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio anche in relazione alle limitrofe aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti.***
- ***modalità attuative: previo PUA comprendente l'adeguamento della viabilità;***
- ***destinazioni d'uso ammesse: commerciali/direzionali e compatibili nel rispetto degli obiettivi di programmazione di settore;***
- ***volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il PI definirà la superficie lorda di pavimento realizzabile comprendendo anche la riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio) nei limiti quantitativi per l'ATO numero 2;***
- ***la dotazione di aree a servizio potrà essere collocata all'interno della limitrofa area di espansione qualora ricomprese in un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di***

un'adeguata fascia di mitigazione a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (in comune di Creazzo).

omissis

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell' approvazione del P.I. adeguato alle direttive prima enunciate, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi:

- interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge;
- l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004, nel rispetto delle direttive prima enunciate.

Art. 50 Indirizzi e criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate

Contenuto

Poiché il PTCP ha riconosciuto che le grandi strutture di vendita sono da considerare di interesse provinciale, il PAT non ha individuato nuovi ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita, riservando tale possibilità all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita, anche per quanto riguarda l'ambito del corridoio plurimodale.

Direttive

L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita, anche nella forma di centro o parco commerciale, potrà avvenire nell'ATO numero 2 e dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti elementi.

a) Compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica.

b) Compatibilità insediativa:

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.).

c) Compatibilità relazionale:

- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
- grado di accessibilità dell'insediamento in riferimento alla viabilità sovraumunale;
- grado di accessibilità dell'insediamento in riferimento alla rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
- effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico.

d) Qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

Prescrizioni e vincoli

In assenza dell'adeguamento al PAT si applica la disciplina previgente.

Il primo comma dell'art. 50 subordina la possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita "all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati": come risulta dal **parere della VTR n. 127 del 01.04.2009** allegato alla DGR 927 del 7 aprile 2009, la Provincia di Vicenza precisava che:

...“Si evidenzia che tale ambito (corridoio multimodale Vicenza-Montebello n.d.r.) è riconosciuto anche a livello regionale, infatti il PTRC adottato dalla GRV con delibera n. 372 del 17/02/09, nella Tav. 5 – sviluppo Economico-Produttivo, riconosce per questo territorio un ambito per la pianificazione coordinata, il cui fine è la valorizzazione e l'accrescimento delle potenzialità economiche, anche attraverso la razionalizzazione dei processi produttivi, l'integrazione funzionale delle attività e la riqualificazione ambientale (art. 43 Norme Tecniche – Sistemi produttivi di rango regionale). Si rimanda inoltre alla relazione illustrativa del PTRC, nella quale al capitolo Politiche per la città e l'assetto del territorio, è richiamato il progetto Vi.Ver, promosso dalla Provincia di Vicenza durante la fase di concertazione del Piano Regionale, quale progetto correlato con il ruolo e le potenzialità di sviluppo delle Città.

Alla luce di quanto sopra, la riorganizzazione del sistema insediativo – infrastrutturale dell'ambito territoriale che si attesta sul fascio infrastrutturale costituito da ferrovia e Strada Regionale 11 deve essere studiata necessariamente a livello sovracomunale, tramite attivazione di un PATI tematico, nonché attraverso l'attivazione di specifici accordi di programma a livello territoriale.”...

L'indicazione della Provincia è stata recepita nel parere della VTR con la seguente formula:

“Pertanto, il Comune provveda a tenere in debito conto le indicazioni formulate dalla Provincia di Vicenza in linea generale, e in particolare in merito alla redazione di un PATI tematico”.

Da quanto sopra richiamato, l'accordo territoriale citato dal primo comma dell'art. 50 delle NT del PAT, ha la funzione di verificare la condivisione degli enti interessati sulle modalità attuative della previsione del PAT. Conseguentemente il Comune di Altavilla vic.na con nota prot. N. 20450 del 27.11.2009 convocava una conferenza dei servizi preliminare “*al fine di verificare le possibilità di un consenso unanime dei soggetti interessati (Regione, Provincia di Vicenza e Comune) alla stipula di un Accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/04*”.

Con nota del 18.01.2010 (prot. 14706/57/09) la Regione Veneto, verificato che la previsione della grande struttura di vendita “*è coerente con il Piano di Assetto del Territorio del quale il Comune di Altavilla vic.na si è già dotato*”, riteneva di non aderire alla convocazione della conferenza dei servizi precisando che “*la pianificazione urbanistica di carattere operativo compete esclusivamente al Comune*” non essendo attribuita alla Regione alcuna funzione di superiore approvazione che ne legittimi la partecipazione.

Con nota del 16.03.2010 (prot. 19114) la Provincia di Vicenza, invece, ricordando “*che la discussione sull'opportunità di insediamento di una grande struttura di vendita lungo l'asse insediativo che si attesta sulla SR 11 debba essere rimandata alla fase di definizione delle progettualità del progetto Vi.Ver, che, ai sensi del PTCP (adottando), sarà promosso dalla Provincia*”, concludeva che “*una attività urbanistica comunale in senso difforme, quindi, andrebbe a porsi in contrasto con le pianificazioni di area di livello vasto, regionale e provinciale, e con il vostro stesso PAT, ponendo il rilascio di un titolo edilizio a grave rischio di illegittimità*”.

La complessità della questione per il sovrapporsi di diverse discipline (LR 11/2004 e LR 15/2004), del venir meno delle norme di salvaguardia del PTCP adottato nel dicembre 2006 ma non più trasmesso in Regione per l'approvazione, della diversa valutazione da parte della Regione e della Provincia, è stata oggetto di una complessiva valutazione giuridico legale che ripercorrendo la vicenda ha concluso che “*il Piano degli Interventi che l'Amministrazione Comunale si accinge ad approvare può prevedere, allo stato, l'insediamento di esercizi della grande distribuzione in coerenza con le specifiche indicazioni del P.A.T. in ordine a tale localizzazione*”.

In conclusione, la compatibilità “territoriale” della previsione dell'insediamento della grande struttura di vendita nell'ambito dell'ex SADI, pur se non supportata dall'accordo richiamato dal primo comma dell'art. 50 delle NT del PAT, si ritiene acquisita alla luce delle considerazioni sopra esposte.

Per quanto riguarda, infine, le condizioni perequative richiamate dal medesimo art. 50 delle NT del PAT, queste sono contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, che si riporta in allegato.

Le modalità attuative di Intervento

Le direttive progettuali indicate dall'art. 50 delle NT del PAT, sono state oggetto di specifica verifica ed approfondimento nei seguenti elaborati prodotti dalla ditta interessata:

- a) Verifica della compatibilità ambientale
- b) Verifica della compatibilità insediativa e della qualità progettuale ed architettonica
- c) Verifica della componente relazionale

Elaborato rischi di incidente rilevante

Tali elaborati, ai quali si rimanda, dopo aver dimostrato la compatibilità della proposta di intervento con le indicazioni del PAT, forniscono le linee guida progettuali da svilupparsi in sede di PUA e di successivi interventi edilizi divenendo parte integrante delle NTO del Piano degli Interventi



Caratteri dimensionali

s.t.	Max. s.l.p.	Ha max. m	Standard min. (fatte salve specifiche disp. di legge)
49.341mq	25.000mq (dei quali fino a 15.000 destinati a superficie di vendita)	10,50m aumentabili fino a 15,00 m per le porzioni ospitanti ai piani superiori specifiche funzioni che necessitano di particolari altezze (palestre, sale riunioni, ecc.).	1,00mq/1,00 di s.l.p.

Rapporto con il dimensionamento del PAT

1. Non si registra incidenza nel consumo della SAU in quanto l'intervento interessa una zona già classificata D1, artigianale industriale di completamento.

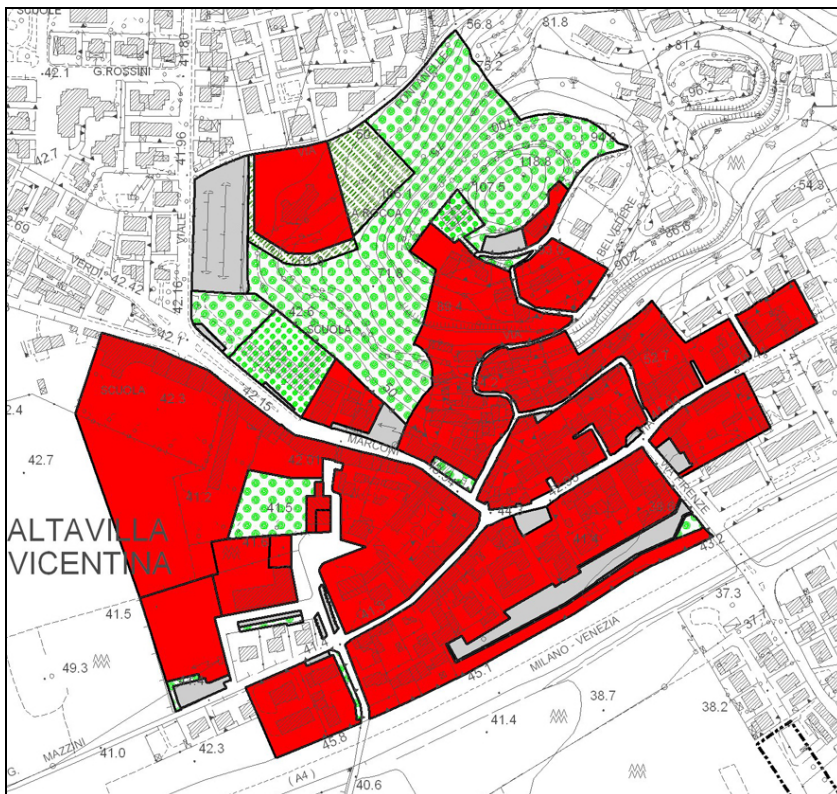
2. Le superfici commerciali/direzionali (slp) commerciali aggiunte dal PAT, per l'intero ATO n. 2, sono pari a 120.000mq, ampiamente superiori alla massima slp realizzabile nell'ambito di trasformazione. Tuttavia poiché il precedente PRG già consentiva l'insediamento di strutture commerciali all'ingrosso e di attività produttive, dalle superfici aggiuntive previste dal PAT per l'ATO n. 2 andranno sottratte le superfici commerciali/direzionali relative alle sole nuove funzioni ammesse che saranno previste dal PUA e in particolare:

- a) commerciali nei seguenti limiti:
 - esercizi di vicinato;
 - medie strutture di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.14 della L.R. 15/04;
 - grandi strutture di vendita, comunque organizzate, fino ad un massimo di 15.000mq di superficie di vendita nel rispetto dei criteri di programmazione di settore.
- b) ricettivo-turistiche e pubblici esercizi nei limiti della programmazione comunale di settore;
- c) direzionali in genere.

3. Non vi è variazione di standard in quanto il PUA dovrà prevedere l'intera dotazione, sia primaria che secondaria.

2.4 Interventi minori

- Marginale ridisegno di alcune zone del piano, in appoggio ai segni della CTRN (recinzioni, muretti, ecc) in conformità alle aree di urbanizzazione consolidata del PAT;
- Aggiornamento della zonizzazione all'interno dei PUA collaudati;
- Modifica della zonizzazione del centro storico di Altavilla come unica zona ZTO A all'interno del quale valgono le indicazioni dei due Piani di Recupero vigenti ("Piano di Recupero Altavilla Centro" e "Piano Particolareggiato Via Monico-Via Marconi - AIU3")



La dotazione di servizi:

Attrezzature di interesse comune:	5.848,2 mq *
Verde:	48.839,2 mq
Parcheggio:	14.105,1 mq

A questi si aggiungono 3.900 mq di s.f. (970 mq s.l.p.) relativi alla biblioteca in fase di realizzazione.

2.4 Raccordo con il programma triennale dei lavori pubblici (2010 – 2012)

Per quanto riguarda gli altri interventi sulle infrastrutture appare significativa la messa in sicurezza di via Milano con sistemazione della rotatoria nell'intersezione tra via Milano e via Torino e la costruzione di un percorso ciclabile tra via Firenze e via Torino come DCC n. 32 del 21.4.2009 – programma triennale opere pubbliche 2009-2011.

Si è inoltre avuto modo di verificare la coerenza del programma allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 14.10.2009 in particolare per quanto riguarda le seguenti opere:

- ristrutturazione della barchessa ex stalla Paveri già ricompresa in aree per attrezzature pubbliche nel previgente piano di Recupero del Centro Storico
- la ristrutturazione dell'ex Asilo Fusari
- implementazione di 15 kw della sede municipale di Altavilla Vic.na (in coerenza con gli obiettivi della VAS);

Aggiornamento Vincolo relativo agli allevamenti Intensivi

Il Comune di Altavilla ha affidato al Perito Agrario Povoletto Guido, un'indagine sul territorio del Comune di Altavilla Vicentina, finalizzata alla verifica sulla consistenza dell'attività zootecnica e, nello specifico, l'accertamento sull'eventuale esistenza di insediamenti intensivi.

“Le indagini hanno consentito di appurare che non vi sono, sul territorio del Comune di Altavilla Vicentina, insediamenti zootecnici di tipo intensivo; non sono presenti allevamenti di vacche da latte, mentre gli avicoli ed i suini sono limitati alla destinazione familiare e/o comunque interno (agriturismo) con ridotto numero di capi mediamente presenti.

Gli unici allevamenti significativi sono rappresentati da bovini da carne e da equini, che comunque sono caratterizzati (per numero di capi, peso medio a fine ciclo e relazione con i terreni aziendali), da elementi che li collocano in una classificazione ampiamente inferiore al limite minimo del grado di intensività (90 t).

Le aziende agricole che si occupano di zootecnia sono caratterizzate da forte grado di stabilità (superfici a disposizione di proprietà e/o in parte condotte sulla scorta di contratti di affitto di lunga durata residua e spesso oggetto di rinnovo di rapporti consolidati, spesso di derivazione familiare).

Non sono state rilevate intenzioni di ampliamento delle superfici di stabulazione con incremento del numero di capi allevabili, mentre si nota un sostanziale progressivo disinteresse per il settore, concretizzato dall'abbandono dell'attività zootecnica a scopo reddituale, ed il permanere, e/o la conversione, a livello di utilizzo interno familiare.

Le analisi dei dati rilevati in campagna hanno potuto confermare come gli insediamenti presenti siano tutti caratterizzati da sussistenza del nesso funzionale (fondo rustico) e rispettino i parametri della normativa in vigore (in ordine al peso vivo allevato, al numero di capi, ed ai rapporti di UF e pva/ha).”

“L'analisi dei dati reperiti ha consentito di stabilire come non siano presenti allevamenti intensivi e, inoltre, che la situazione legata agli intendimenti ed alle potenzialità di sviluppo/incremento del numero di capi allevabili delle realtà in essere risulta facilmente gestibile e controllabile.”

[Fonte: Per. Agr. Povoletto Guido “Rilevamento insediamenti zootecnici”, giugno 2010]

I dati raccolti sono stati analizzati secondo la normativa regionale attualmente in vigore, rappresentata dalla L.R. 11/2004 e, nello specifico, da quanto riportato negli indirizzi operativi alla stessa, (art. 50 – lett. d), così come modificati ed integrati dalla DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

Nella tavola di Piano 13.1.2, quindi, non sono riportate fasce di rispetto relativamente agli allevamenti esistenti.

3. Dimensionamento complessivo

Il complessivamente il primo adeguamento del PI comporta un'ulteriore potenzialità edificatoria residenziale di circa 135.293 mc equivalente al 37,5% dell'intera potenzialità: è da sottolineare che circa il **71% delle potenziali aggiuntive derivano dalla conferma di previsioni insediative del PRG vigente**.

Rapporto con la SAU

La SAU sottratta è di circa 10.518 mq a fronte di 33.411 mq di sau trasformabile (circa il 31,5% di quanto stabilito dall'art. 29 delle NTA del PAT); si osserva, inoltre, che la riclassificazione agricola di alcune zone classificate nel PRG vigente, per lo più zone a parco e verde pubblico, potrebbe comportare un ipotetico recupero di oltre 380.742 mq di superficie agricola trasformabile.

Dimensionamento dei servizi

La dotazione di servizi alla residenza calcolata sulla popolazione residente a marzo 2010 (11.663ab), rispetto alla dotazione di servizi esistenti (zto a servizi attuate: 470.016 mq) è pari a 40,3 mq/ab. Con una previsione insediativa di ulteriori 902 abitanti (con 1ab = 150 mc), il complessivo fabbisogno è stimato in (30,5X 12.565) 383.232 mq di aree a servizi. A fronte di un'ulteriore dotazione minima di (383.232 -360.930) 23.303 mq il PI conferma come da attuare aree a servizi già previste dal PRG vigente per una superficie complessiva di 193.151 mq che porterà ad una dotazione di 44,1mq/ab in coerenza con gli obiettivi del PAT.

Nel prospetto seguente sono riportate le principali variazioni introdotte.

id	descrizione	Residenziale aggiuntivi (mc)	Turistico (mc)	Produttive aggiuntive (mq)	Comm/dir. aggiuntive (mq)	Standard aggiuntivi o conferma previsioni PRG	Saldo SAU
1	Trasformazioni all'interno della zona di ristrutturazione "Tavernelle est" (Dalli Cani) PRG = D1 PI = zona di ristrutturazione	+ 56.424		+ 14.070	+ 20.665	11.468	0
2	Ambito di ristrutturazione Valmarana PRG = C1/14 + E1 + VP + FD PI = zona di ristrutturazione	+ 2.254				+295	- 589,6
3	Ambito di ristrutturazione Olmo (ex-Sadi) PRG = D1.B PI = D3.3 n.1				50.000		
4	Distribuzione volume: estensione zona C2.1 n. 15, soggetta a PUA PRG = E1 PI = C2.1 n.15	(conferma previsioni PRG) 12.000					- 2.995
5	Nuova zona residenziale PRG = E1 PI = B	+ 3.302,4					- 1518,9
6	Ambito agriturismo integrato PRG = E1 PI = ambito sviluppo att. integrative ai servizi al turismo		+ 2.188 (agriturismo)				- 2.180,9
7	Nuova zona C2.1 n. 14 PRG = FC PI = C2.1 n. 14	0					- 856,3
9	Ampliamento zona B2 n.34 PRG = FC PI = B2 n.34	+ 458,6					0
10	Nuova zona B2 n. 44 PRG = E1 PI = B2 n.44	+ 3.055					0
11	Ampliamento zto C1 n.1 a nord PRG = E2.2 PI = C1 n.1	1.004,2 +					- 311,0

12	Ampliamento zto C1 n.1 a ovest PRG = E2.2 PI = C1 n.1	+ 729					- 660,4
13	Ampliamento zona C1.20 verso ovest e appoggio zona sulla recinzione a nord PRG = VP PI = C1 n.20	+ 860					0
14	Ampliamento zona C1 n.24 in appoggio ai segni della CTRN PRG = E1 PI = C1 n.24	+ 1.805					75,9
15	Ampliamento zona B1 n.30 PRG = E1.1 PI = B1 n.30	+ 1.093,2					- 169,5
16	Ampliamento zona C1 n.18 in appoggio ai segni della CTRN PRG = E1 PI = C1 n.18	+ 271,7					0
17	Ampliamento zona C1.1 n.24 in appoggio ai segni della CTRN e rettifica limite zona PRG = E2.1 PI = C1.1 n.24	+ 205,1					0
18	Ampliamento zona B1 n.17 in appoggio ai segni della CTRN PRG = E1 PI = B1 n.17	+ 3.046,2					0
19	Da zona B1 n.7 a Verde privato PRG = B1 n.7 PI = VP	- 5.562,75					0
20	Da zona Verde privato a zto A n.2 PRG = VP PI = A n.2	+ 336					0
21	Da zona a servizi (verde) a parcheggio PRG = FC PI = FD					+ 2.150,4 (FD)	0
22	Ampliamento zto D3 n.9 PRG = FC + E2.2 PI = D3 n. 9				+ 4.660,4		0
23	Riperimetrazioni zona D1.1. n.2			+ 2.482			+ 2.574,4
25	Ampliamento zona C1.1 n. 3 in appoggio ai segni della CTRN PRG = E2.2 PI = C1.1 n. 3	+ 470,4					- 92,8
27	Da zona a servizi FC (verde) a FD (parcheggio) PRG = FC PI = FD					+ 276,8 (FD)	0
28	Aggiornamento zona a servizi come da sup. data dal Comune (come PAT) (polo sportivo) PRG = FC + E3 PI = FD					(vedi n. 29)	- 1.068,3
29	Da zona servizi (FC) a zona agricola per la parte di servizi non ancora attuata PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 35.425,9
30	Aggiornamento zona a servizi come da sup. data dal Comune (centro polifunzionale) PRG = FC PI = FC						0

31	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E						+ 5.179,1
32	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 82.371,2
33	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 56.506,9
34	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 5.035,9
35	Da zona servizi (FC) a zona agricola (villa Apolloni) PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 40.507,3
37	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 126.517,4
38	Da zona servizi (FC) a zona agricola PRG = FC PI = E					Riduzione "aree a parco e att. sportive"	+ 26.624,5
39	Da zona produttiva a zona residenziale C2.1 – attuazione previsione piano SIF PRG = D3 n.7 PI = C2.1 n. 17	(conferma previsioni PRG) + 17.028			- 10.972,7		0
40	Ampliamento zona C1.1 n. 10 in appoggio ai segni CTRN (edifici esistenti) PRG = E2.2 PI = C1.1 n. 10	+ 322,1					0
41	Zona residenziale (adeguamento alla situazione esistente) PRG = D3.2 FD PI = B1 n. 35	+ 2.830,8					
42	Parcheggio esistente cimitero Altavilla PRG = E2 PI = FD					+ 2258,9	
43	Area verde esistente PRG = B2 PI = FC					+ 741,8	
44	Da zona a servizi a area agricola PRG = FB PI = E2.2					- 12.635,2 (zona produttiva)	+ 9294,7
Conferma delle previsioni del PRG vigente							
	Laghetto ex-cava		+ 5.000				0
	Conferma previsioni Piano Attuativo di Via Firenze	+ 35.000					0
	Conferma previsioni Piano Attuativo "Cestonaro"	+ 2.000					0

Saldo volume residenziale	138.933 mc					
Abitanti teorici (150 mc/ab)	926					
Superfici produttive			16.552 mq			
Superfici commerciali				75.325 mq		
Volumi turistici		7.188 mc				

Standard

		esistenti	di progetto	totale
	istruzione	20.783	0	20.783
	aic	82.282,80	2.365,3	84.648
	verde	318.469,10	158.166,9	476.636
	parcheggio	48.481,60	10.639,30	59.121
	TOTALE	470.017	171.171,50	641.188,00
Ab. Residenti a marzo 2010	11.663	30,95		
Ab, teorici aggiuntici (PI)	926			
Abitanti teorici totali	12.589			50,9

SAU

SAU sottratta = 10.518,3
 SAU recuperata = 380.742,6
SAU disponibile = 33.411,0
Saldo SAU = 403.635,0

4. INDICATORI DI MONITORAGGIO (ART. 53 DEL PAT)

Indicatori di monitoraggio B/ML

Stato di attuazione del Piano

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT		PI			verifica di rispetto dei limiti PAT	Capacità residua
			conferma PRG	aggiuntivi	totale		
1	volumi residenziali aggiuntivi	132.000	17.028	3.850	20.878	sì	111.122
	abitanti (1 ab = 180 cm)	733	95	21	116	sì	617
	superfici produttive aggiuntive	0			0	sì	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0		0	sì	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	40.000	5.000		5.000	sì	35.000
2	volumi residenziali aggiuntivi	15.000	- 5.562,75		0	sì	15.000
	abitanti (1 ab = 180 cm)	83	-31	0	-31	sì	114
	superfici produttive aggiuntive	90.000	0	0	0	sì	90.000
	superfici comm./direzionali aggiuntive	120.000	0	54.660	54.660	sì	65.340
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	sì	0
3	volumi residenziali aggiuntivi	80.000	0	56.424	56.424	sì	23.576
	abitanti (1 ab = 180 cm)	444	0	313	313	sì	131
	superfici produttive aggiuntive	15.000	0	14.070	14.070	sì	930
	superfici comm./direzionali aggiuntive	30.000	0	20.665	20.665	sì	9.335
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	5.000	0	0	0	sì	5.000
4	volumi residenziali aggiuntivi	5.000	0	0	0	sì	5.000
	abitanti (1 ab = 180 cm)	28	0	0	0	sì	28
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	sì	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	sì	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	sì	0
5	volumi residenziali aggiuntivi	5.000	0	470	470	sì	4.530
	abitanti (1 ab = 180 cm)	28	0	3	3	sì	25
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	sì	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	sì	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	sì	0
6	volumi residenziali aggiuntivi	55.000	35.000	7.932	42.932	sì	12.068
	abitanti (1 ab = 180 cm)	305	194	44	239	sì	66
	superfici produttive aggiuntive	13.000	0	0	0	sì	13.000
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	sì	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	sì	0

7	volumi residenziali aggiuntivi	34.600	12.000	9.586	9.586	si	25.014
	abitanti (1 ab = 180 cm)	192	67	53	120	si	72
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	si	0

8	volumi residenziali aggiuntivi	12.000	2.000	0	2.000	si	10.000
	abitanti (1 ab = 180 cm)	66	11	0	11	si	55
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	0	0	0	0	si	0

9	volumi residenziali aggiuntivi	12.000	0	205	205	si	11.795
	abitanti (1 ab = 180 cm)	66	0	1	1	si	65
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	10.000	0	0	0	si	10.000

10	volumi residenziali aggiuntivi	10.000	0	0	0	si	10.000
	abitanti (1 ab = 180 cm)	55	0	0	0	si	55
	superfici produttive aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	superfici comm./direzionali aggiuntive	0	0	0	0	si	0
	volumi turistico/ricettivi aggiuntivi	15.000	0	2.188	2.188	si	12.812

Grado di recupero

Aree di riqualificazione e riconversione (PAT) = 189.743 mq

Aree di riqualificazione e riconversione (PAT) attuate nel PI = 152.139 mq

Indicatore Grado di recupero (1) = 80,2%

Aree per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (PAT) = 824.624 mq

Aree per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (PAT) attuate nel PI = 13.563 mq

Indicatore Grado di recupero (2) = 1,6%

Superficie agricola utilizzabile

Limite SAU (art. 29 PAT)	SAU utilizzata	SAU recuperata	SALDO (sau recuperata – sau utilizzata)	verifica di rispetto dei limiti PAT	Capacità residua
33.411 mq	10.518,3 mq	380.742,6 mq	370.224,3 mq	si	403.635 mq