



COMUNE di
VALDASTICO
Provincia di Vicenza

P.I.

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

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

Elab.

9

RELAZIONE

RELAZIONE PROGRAMMATICA
Piano degli Interventi - 2024



Il Sindaco
Claudio Sartori

**Ufficio Edilizia privata,
Urbanistica e Servizi
Manutentivi**
Deborah Fontana

Il Progettista
Fernando Lucato

OTTOBRE 2024

INTRODUZIONE

I. RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha sostituito il tradizionale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) introdotto dalla L. 1150/'42, con due nuovi strumenti che nel loro insieme formano il nuovo Piano Regolatore Comunale - P.R.C. (art. 3, comma 4):

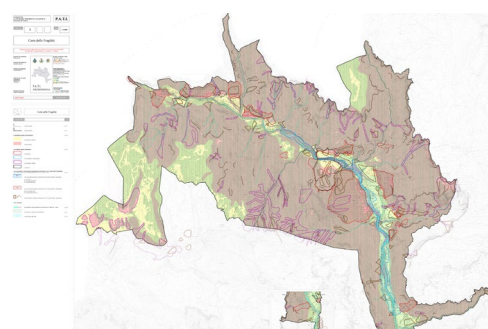
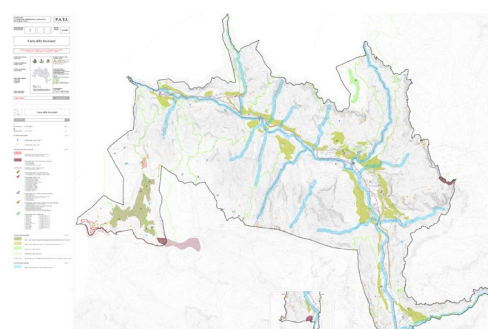
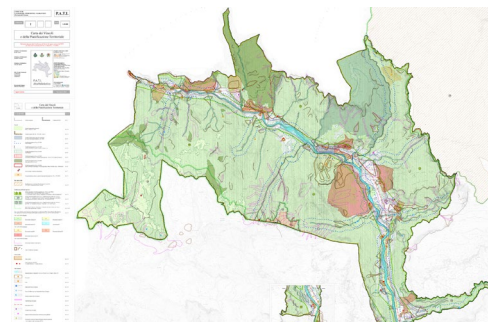
- il **P.A.T.** - Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I. se Intercomunale) che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio;
- il **P.I.** – Piano degli Interventi *che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.*

Le Amministrazioni comunali di Pedemonte, Valdastico e Lastevasse in data 17.04.2012 hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza.

Il P.A.T.I., in procedura di pianificazione concertata, è stato adottato nel marzo del 2019 dai vari consigli comunali con le seguenti delibere:

- D.C.C. n. 11 del 22/03/2019 – Comune di Lastevasse;
- D.C.C. n. 11 del 22/03/2019 – Comune di Pedemonte;
- **D.C.C. n. 12 del 25/03/2019 – Comune di Valdastico.**

Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l'esame da parte degli organi provinciali e regionali, è stato approvato con Conferenza di Servizi il 30 novembre 2021 ai sensi degli art. 15 e 16 della LR 11/2004; è stato ratificato con Decreto del Presidente della Provincia. n. 92 del 3 dicembre 2021 (BUR n. 170 del 17.12.2021). Il PATI è già adeguato alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.



A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T.I. è diventato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004.

L'Amministrazione Comunale di Valdastico ha avviato l'adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G./P.I.) rispetto ai nuovi contenuti della L.R. 11/2004, con la formazione del **Piano degli Interventi** a completamento della strumentazione urbanistica di livello comunale. I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. 11/2004 mentre altre indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

L'iter di approvazione è fissato dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e ha visto, come primo atto, l'illustrazione da parte del Sindaco al Consiglio Comunale, del Documento Preliminare che evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Il Documento Preliminare è stato presentato nella seduta del Consiglio Comunale del 22 dicembre 2021 (DCC n. 30 del 22.12.2021).

Il Piano degli interventi è adottato dal Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I. (o sue varianti parziali).

II. STRATEGIE E OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAL PATI

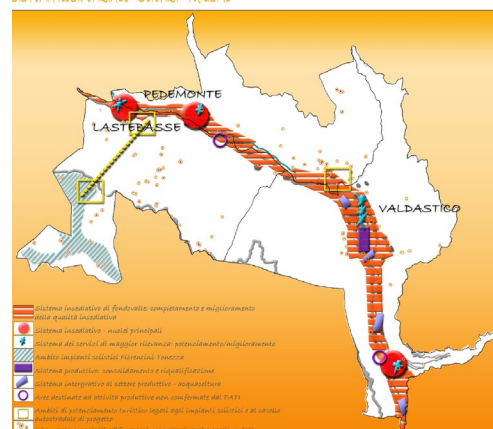
Le principali strategie del PATI dell'Alta Valle dell'Astico sono individuate sulla base dei quattro principali sistemi che lo compongono. Strategie e obiettivi saranno perseguiti dal PI in conformità ai principi generali stabiliti nell'art. 2 delle NT del PATI che coinvolgono trasversalmente tutti e quattro i sistemi: sostenibilità ambientale, economica e sociale; sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza; concertazione; perequazione urbanistica; compensazione e credito edilizio; qualità architettonica.

1. Sistema residenziale, dei servizi e del turismo

che comprende la funzione residenziale ed i servizi a questa collegati, nonché la funzione ludico-ricreativa, turistica e legata al patrimonio storico-monumentale

- 1.1 Salvaguardia e riqualificazione dei centri storici e nuclei rurali, anche ai fini della rivitalizzazione degli stessi, e valorizzazione degli elementi legati alla storia locale e alla Grande Guerra.
- 1.2 Miglioramento della funzionalità e della qualità degli insediamenti esistenti, anche con potenziali incrementi dell'offerta abitativa e dei servizi, in particolare delle aree di sosta.
- 1.3 Individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva.

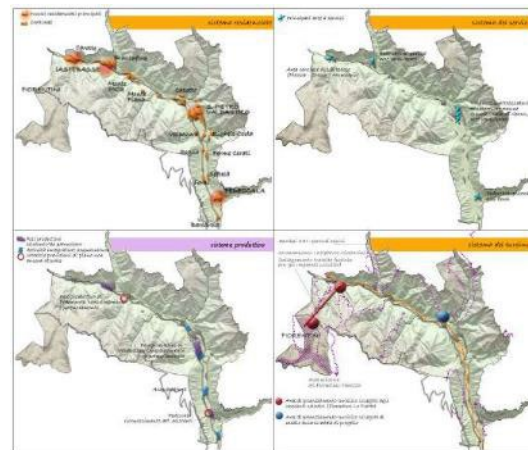
SISTEMA RESIDENZIALE-SERVIZI-TURISMO



2. Sistema produttivo-commerciale

funzione mista produttiva, commerciale e direzionale, e servizi collegati a questi servizi

- 2.1 Favorire lo sviluppo degli ambiti specializzati per attività produttive, in particolare della filiera siderurgica collegata con il polo di Seghe di Velo, commerciali e direzionali, migliorandone la funzionalità complessiva e garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture.
- 2.2 Verificare l'insediamento di nuove attività produttive e il trasferimento/riconversione di quelle esistenti ma in contrasto con il paesaggio e le aree residenziali/servizi esistenti (ex frantoi).
- 2.3 Promuovere il recupero e la riqualificazione delle testimonianze di archeologia industriale (ex molini).

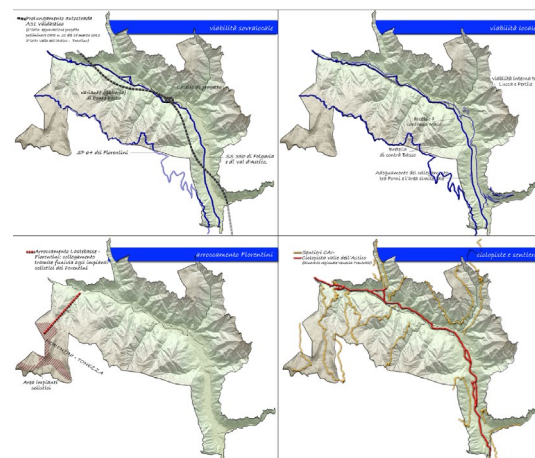
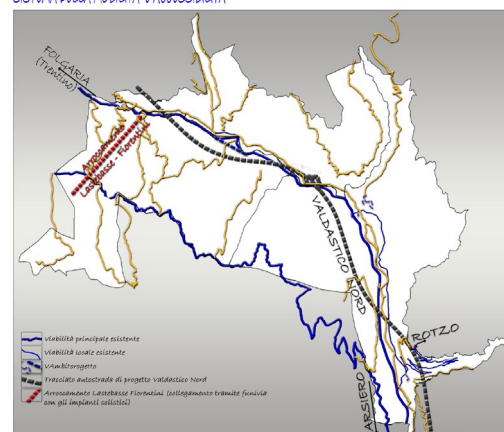


3. Sistema relazione

rete sovra locale e accessibilità locale

- 3.1 Riordino e ristrutturazione della viabilità, finalizzato anche al contenimento e alla mitigazione del traffico di attraversamento (punto di arroccamento verso i Fiorentini), tenuto l'integrazione tra la viabilità sovraordinata e quella locale (accessibilità in sicurezza);
- 3.2 Completamento della viabilità a servizio dei centri residenziali e delle aree a servizio anche promuovendo il miglioramento delle condizioni generali con l'utilizzo di materiali che ne garantiscano una migliore qualità estetica e funzionale

SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

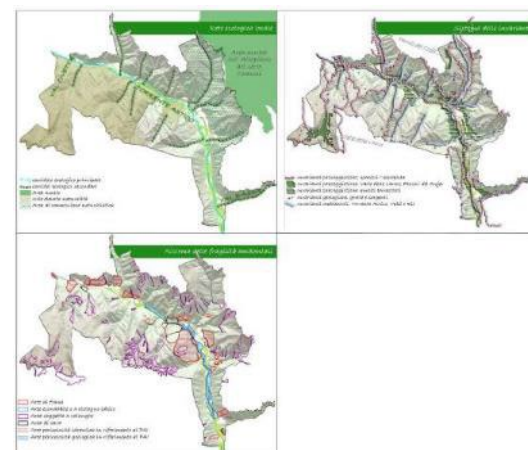
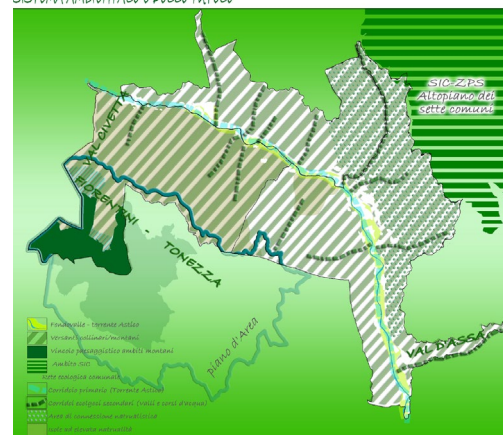


4. Sistema ambientale

strategie di valenza ambientale, paesaggistica e storico-culturale legata al territorio

- 4.1 Salvaguardia e tutela delle aree di pregio ambientale e paesaggistico (Val d'Assa, Altopiano Tonezza-Fiorentini, Valle Civetta, ...)
- 4.2 Tutela del sistema idraulico e ambientale del torrente Astico
- 4.3 Difesa del suolo - prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali
- 4.4 Salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali, conservazione/ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità.

SISTEMA AMBIENTALE E DELLE TUTELE



L'articolazione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Il Piano degli Interventi riconosce gli **obiettivi strategici** indicati dal PATI in riferimento alle tipologie di Ambiti Territoriali Omogenei caratterizzati dal sistema insediativo, ambientale e paesaggistico.

ATO di fondovalle: comprendendo la maggior parte degli insediamenti residenziali e produttivi: *“appare necessario favorire prioritariamente il recupero degli insediamenti esistenti in sicurezza, ammettendo modeste integrazioni e completamenti che non ne alterino i caratteri compositivi originari e consentano, al contempo, di trasferire quei volumi collocati in aree geologicamente non idonee. In questo quadro il PATI ha compiuto anche la ricognizione dei “bordi” non confermando le previsioni di espansioni quando giudicate in contrasto con le prevalenti connotazioni paesaggistiche meritevoli di tutela”.*

ATO 11 “San Pietro – Lucca – Maso – Cerati – Valpegara - Righele – Furlani – Costa - Basso”

ATO 12 “Soglio – Forme Cerati – Forni - Settecà”

ATO 13 “Pedescala - Brancafora”

ATO di versante: comprendono prevalentemente i versanti delle parti montane e pedemontane in gran parte boscate per le quali è preminente la tutela e la conservazione ove sono riconoscibili i seguenti ambiti:

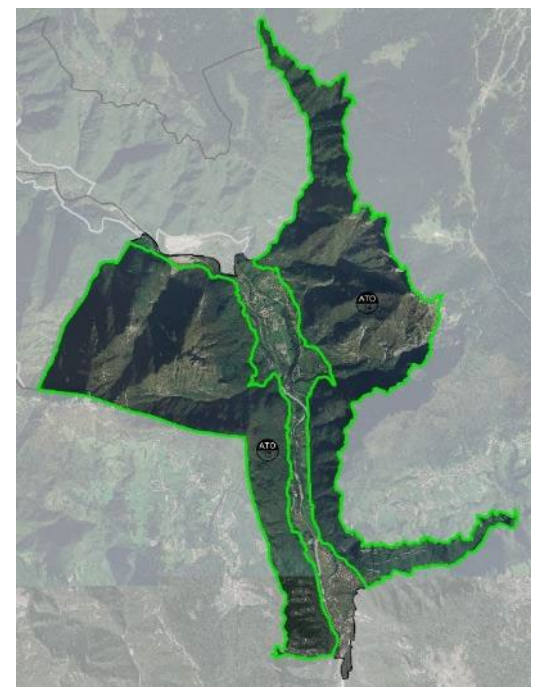
- Sinistra Astico: *comprende i versanti aridi e rocciosi a nord della Val Torra, ma anche parte della porzione sommitale dei pascoli del Kroier, quasi un'isola nei boschi che circondano la parte inferiore dell'altopiano del Vezzena al quale geograficamente appartengono. A sud della Val Torra vi sono compresi i versanti della Montagna di Rotzo, dominati dal forte di Campologo e parte della Val d'Assa: si tratta di un territorio boscato intervallato da spuntori rocciosi e comunque di difficile accesso.*

ATO 14 “Versante Altopiano di Asiago”

- Destra Astico: comprende i versanti dell'Altipiano di Tonezza-Fiorentini, boscosi e selvaggi soprattutto nella parte più meridionale, relativamente più percorribili verso i Fiorentini.

ATO 15 “Versante Altopiano dei Fiorentini”

ATO di montagna: (individuato nel solo Comune di Lastebasse ATO 5 “Fiorentini Val delle Lanze”).



III. LA CONCERTAZIONE

Come stabilito dalla L.R. 11/2004 l'intero percorso del PATI e del PI sono sottoposti alla fase di concertazione con gli appositi avvisi pubblici per la raccolta delle proposte da parte di enti e cittadini.

Un primo avviso pubblico relativo all'avvio della redazione del Piano degli interventi è stato pubblicato in seguito alla presentazione del Documento del Sindaco nel dicembre 2021, con l'invito a presentare istanza al comune entro il 31 gennaio 2022.

Nella fase di concertazione del Piano degli Interventi sono stati presentati meno di trenta contributi partecipativi che si sommano ai circa venti pervenuti antecedentemente, che hanno interessato l'intero territorio comunale e che sono confluiti nelle modifiche descritte nei successivi paragrafi di descrizione delle variazioni tra PRG e il nuovo PI.

COMUNE DI VALDASTICO
PROVINCIA DI VICENZA

REDAZIONE PIANO DEGLI INTERVENTI
AVVISO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale intende predisporre il primo Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/04 in conformità al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) approvato in Conferenza dei Servizi del 30.11.2021 e ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 92 del 3.12.2021 – BUR 179 del 17.12.2021, e per gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento a:

- CLASSIFICAZIONE DI AMBITI URBANI DOMANDANTI A INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E AMBIENTALE** (art. 5 n. 14/2019) e **RIQUALIFICAZIONE URBANA** (art. 6 n. 14/2019) nei quali vengono previsti interventi di riqualificazione da attuare tramite Piani urbanistici attuativi, Compunti e Permessi di costruire convenzionali;
- RICONOSCIMENTO DI MANIFATTI INCONGRUI** ai sensi dell'art. 4, comma 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2009" la cui demolizione sia riconosciuta di interesse pubblico con attribuzione del credito edilizio da rivalutazione e loro quotizzazione ai sensi della DGV 263/2005;
- VARIANTI VERDI** richieste di ridisegnazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2003 affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI**:
 - il recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, degli immobili agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - l'interesse nel patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di intervento assegnato all'edificio (schiede puntuali di intervento) nei eventuali interventi finalizzati a favorire il soddisfacimento di esigenze familiari e il raggiungimento di migliori condizioni abitative nonché la riqualificazione con conseguente miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
- NUOVA EDIFICAZIONE**: Interventi di nuova edificazione, entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, edificazione diffusa o all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PATI finalizzati prioritariamente a:
 - favorire il soddisfacimento di esigenze familiari;
 - consolidare la competitività delle imprese anche a tutela dei livelli occupazionali;
- ALTRE PROPOSTE** prioritariamente indirizzate a:
 - rafforzare la dotazione di servizi ed infrastrutture;
 - potenziare la capacità attrattiva del comune;

SI INVITA
A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE
entro e non oltre il 31 gennaio 2022

attraverso la presentazione dei moduli di richiesta predisposti dal comune e disponibili sul sito del Comune e/o presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale previo appuntamento e nei seguenti giorni: - il lunedì e il mercoledì dalle ore 9.00 alle 13.30 e il venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

Le richieste pervenute non viceoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate.

COMUNE DI VALDASTICO
PROVINCIA DI VICENZA

MODULO ISTANZA AVVISO PUBBLICO PIANO DEGLI INTERVENTI

ISTANZA N. _____

Firma del richiedente

Sig. Sindaco del
Comune di Valdastico (VI)

Ufficio Edilizia e Urbanistica

OGGETTO: ISTANZA DI VARIANTE AL P.I. – PIANO DEGLI INTERVENTI

Il/la sottoscritto/a _____
Nato/a a _____ il _____ residente a _____ (_____) _____
Indirizzo _____ C.F. _____
Recapito telefonico _____ e-mail _____

In qualità di:
☐ proprietario/avente titolo esclusivo dell'intero immobile oggetto di richiesta
☐ comproprietario (in questo caso compilare l'allegato relativo a tutti gli aventi titolo)
☐ legale rappresentante della _____ con sede a _____
 in via _____, c.f./P. IVA _____
☐ altro (precisare) _____

del seguente immobile/area:
 1. Dati catastali: Sezione _____ Foglio _____ Mappale _____
 2. l'area in oggetto è così classificata dal vigente PRG: _____

CHIEDE MODIFICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI
relativamente alla seguente tipologia di intervento:

IV. IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL P.I.

Come proposto nel Documento Preliminare la variante comprende una fase di aggiornamento del vigente PRG/PI, per l'aggiornamento degli elaborati grafici e per il raccordo dell'apparato normativo in riferimento ai nuovi contenuti del PATI, nell'ottica della semplificazione e dell'efficacia oltre a modifiche introdotte in recepimento degli apporti collaborativi.

I temi sono quelli definiti nel Documento del Sindaco e ripresi nell'Avviso pubblico (22.12.2021) di seguito richiamati:

a. Recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di intervento assegnato all'edificio (schede puntuali di intervento) e revisione della corrispondente normativa finalizzato:

- ad un più coerente ed aggiornato collegamento con le nuove definizioni edilizie ed urbanistiche che facilitino l'accesso alle agevolazioni economiche e fiscali;
- al raggiungimento di migliori condizioni abitative pur nel rispetto dei caratteri architettonici originari;
- alla riqualificazione con recupero dei volumi accessori (garage, piccoli depositi, ecc.) se consente il miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
- all'incremento della capacità attrattiva mediante una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso ammesse;

- b. **Recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola** (art. 52 NT del PATI)
- c. **Marginali modifiche alla zonizzazione, nei limiti di cui all'art. 6 delle NT del PAT** (norma di flessibilità) conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configuri prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano;
- d. **Definizione della disciplina e individuazione degli interventi negli ambiti di edificazione diffusa e nelle aree agricole**, prioritariamente per recuperare, riordinare e rifunzionalizzare gli edifici esistenti al fine di contenere il consumo di territorio e la realizzazione di nuove abitazioni volte a soddisfare prioritariamente puntuali esigenze abitative;
- e. **Interventi di nuova edificazione all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PATI o nei limiti di cui all'art. 6 delle NT del PATI** (norma di flessibilità), che si configurino prioritariamente come:
- verifica dell'attuazione di zone già previste nel previgente PRG e semplificazione per l'attuazione degli interventi privilegiando l'intervento edilizio diretto convenzionato, ogniqualvolta possibile per completare la dotazione urbana (in particolare le aree di sosta);
 - interventi edilizi minori, per il completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
 - integrazione di nuclei insediativi esistenti ove l'eventuale nuova edificazione sia riconoscibile nel rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente;
- f. **Recupero e/o rimozione delle opere incongrue e degli elementi di degrado** secondo le direttive del PATI (art. 39) o con caratteristiche analoghe per impatto ambientale e paesaggistico, attraverso i meccanismi del credito edilizio indicati all'art. 51 delle NT del PATI;
- g. **Attuazione degli interventi volti alla tutela, riqualificazione e valorizzazione di ambiti di valenza ambientale e paesaggistica** (art. 21 delle NT del PATI), al miglioramento della qualità urbana e territoriale e delle aree di riqualificazione indicati dal PAT (art. 37 e 38 delle NT) o derivanti dalla ricognizione del PI perseguendo gli obiettivi specifici dell'ambito territoriale omogeneo, tra i quali l'ambito di valorizzazione del sistema idraulico tradizionale (10. polo cultura locale) potenziando la capacità attrattiva turistica con il completamento della pista ciclabile lungo l'Astico, la creazione di un punto di ristoro e servizio per i bikers, eventualmente integrato da attrezzature ludico ricreative (ad es. un laghetto con sponde praticabili, area gioco bambini, ecc.)
- h. **Potenziamento dell'offerta turistica.** In tale ambito il PI favorirà prioritariamente il riuso degli immobili e delle strutture esistenti, a partire dalla valorizzazione delle opere della Grande Guerra, della storica attività estrattiva, del sistema economico collegato all'acqua senza trascurare gli aspetti morfologico/naturalistici.

PARTE PRIMA – DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

V. AGGIORNAMENTO E RICOMPOSIZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

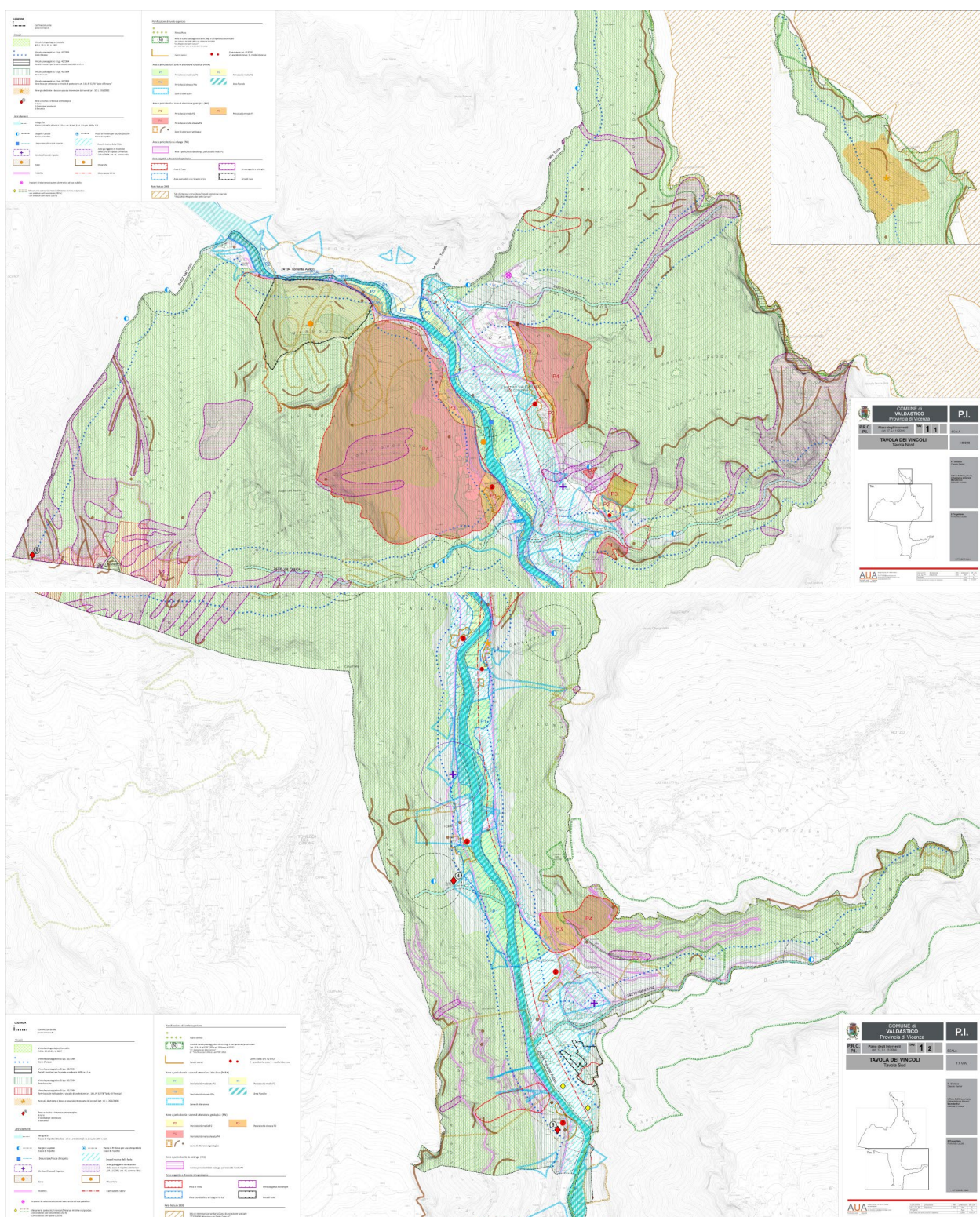
1. AGGIORNAMENTO DELLA BASE CARTOGRAFICA E STRUTTURA DEL PIANO

La redazione del primo P.I. di Valdastico è stata costruita utilizzando il sistema informativo territoriale predisposto per il PATI (applicativo GIS - Geomedia) e, in particolare, attingendo alle seguenti banche dati:

- base cartografica: CTRN contenuta nel QC del PATI e aggiornata ulteriormente attraverso un aggiornamento speditivo sulla base dell'ortofoto AEGEA 2018 fornita dalla Regione Veneto, con i dati derivanti dalle mappe catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate o da pratiche edilizie fornite dagli uffici comunali;
- vincoli e tutele, pianificazione sovraordinata e fragilità: i temi sono stati aggiornati a partire dalla base dei contenuti delle classi b01 Vincoli, b02 Invarianti e b03 fragilità del PATI ed ulteriori aggiornamenti derivanti dalla pianificazione sovraordinata e/o provvedimenti comunali (articolati nelle due tavole: "Tavola Nord" e "Tavola Sud" alla scala 1:5000):
 - Tav. 1.1 "Tavola dei vincoli, delle tutele e della pianificazione sovraordinata" – Tavola nord
 - Tav. 1.2 "Tavola dei vincoli, delle tutele e della pianificazione sovraordinata" – Tavola sud
- zonizzazione di piano: la base di partenza sono i temi della classe c1104 della Pianificazione urbanistica vigente presenti nel QC del PATI, sulla quale si sono apportati gli aggiornamenti derivanti da ulteriori varianti già approvate. Nella tavola della zonizzazione, oltre alla suddivisione del territorio per zone omogenee, sono riportate le indicazioni di ambiti ed i principali elementi di tutela derivanti dalla tavola 4 "Carta delle trasformabilità" del PATI. La Tavola della zonizzazione è organizzata "Tavola Nord" e "Tavola Sud" alla scala 1:5000:
 - Tav. 2.1 "Tavola della zonizzazione" – Tavola nord
 - Tav. 2.2 "Tavola della zonizzazione" – Tavola sud
- Tavole Zone Significative alla scala 1:2000: sono rappresentati i soli perimetri della zonizzazione di piano dando evidenza alle zone destinate a spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico (con evidenziati i codici dei servizi), agli edifici e manufatti di tutela, con la sovrapposizione ai principali vincoli e fragilità. Le tavole sono organizzate in tre elaborati:
 - Tav. 3.1 "Tavola Zone Significative": San Pietro – Valpegara - Costa
 - Tav. 3.2 "Tavola Zone Significative": Soglio – Forme Cerati - Forni
 - Tav. 3.3 "Tavola Zone Significative": Pedescala - Barcarola

2. I CONTENUTI DELLE TAVOLE DEL P.I.

Sono di seguito elencati i contenuti delle diverse tavole con l'indicazione generale dei criteri adottati nel caso di ripianificazione rispetto al PRG; le modifiche proposte per particolari ambiti o per contesti precedentemente non disciplinati, sono descritte nei successivi capitoli VI e VII.

a. TAVOLA DEI VINCOLI, TUTELE E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (Tav. 1)

Sono indicati i seguenti elementi:

- Confini comunali (vincolo sismico “Zona 3”)

VINCOLI

- Vincolo idrogeologico forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267
- Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 - Corsi d’acqua
- Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 – Ambiti montani eccedenti i 1.600 m s.l.m.
- Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 - Aree boscate
- Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 - Aree boscate sottoposte a vincolo di protezione art. 16 L.R. 52/78 “Spitz di Tonezza”
- Aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi (art. 10 L. 353/2000)
- Aree a rischio o interesse archeologico (comunicate dalla Soprintendenza in sede di PATI):
 - n. 4 Forni
 - n. 5 Grotta degli Stambecchi
 - n. 6 Barcarola

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Piano d’Area Tonezza e Fiorentini
- Ambiti di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale¹
 - n. 27 “*Altopiano dei Sette Comuni*” (art. 34 N.d.A del PTRC 1992) ed Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 Norme del PTCP);
 - n. 32 “*Val d’Assa*” (art. 34 N.d.A del PTRC 1992)

- **AREE A PERICOLOSITÀ E ZONE DI ATTENZIONE IDROGEOLOGICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. BACINO BRENTA - BACCHIGLIONE E PGRA ALPI ORIENTALI 2021/2027²**

Aree a pericolosità idraulica (PGRA):

- F Area fluviale
- P1 Pericolosità idraulica moderata
- P2 Pericolosità idraulica media
- P3a Pericolosità idraulica elevata
- P3b Pericolosità idraulica molto elevata
- Zone di attenzione idraulica

Aree a pericolosità geologica e zone di attenzione (PAI):

- P1 Pericolosità moderata
- P2 Pericolosità media
- P3 Pericolosità elevata
- P4 Pericolosità molto elevata
- Zone di attenzione geologica

Aree a pericolosità da valanga (PAI)

- Pericolosità media P2

¹ Non sono riportati nel PI gli ambiti rappresentati nella tavola 1 del PATI (n. 35 “Monte Verena, Costa del Civello, Bosco Fratten” e n. 36 “Val d’Astico, Spitz di Tonezza, Altopiano dei Fiorentini e Valle di Campoluzzo” – art. 19 e tav. 2 del PTRC 1992) in quanto sono richiamati gli ambiti di paesaggio n. 9 “Altopiano di Tonezza” e n. 10 “Altopiano dei sette comuni”

² Ai sensi dell’art. 16 delle NTA del PGRA “Dalla data di entrata in vigore delle norme di Piano cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani per l’Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali”.

- Rete Natura 2000 (SIC “IT3220036 Altopiano dei Sette Comuni”) – corrispondente all’area nucleo della rete ecologica del PATI che interessa solo marginalmente il territorio comune di Valdastico

AREE SOGGETTE A DISSESTO (derivante dalla tavola 3 del PATI)

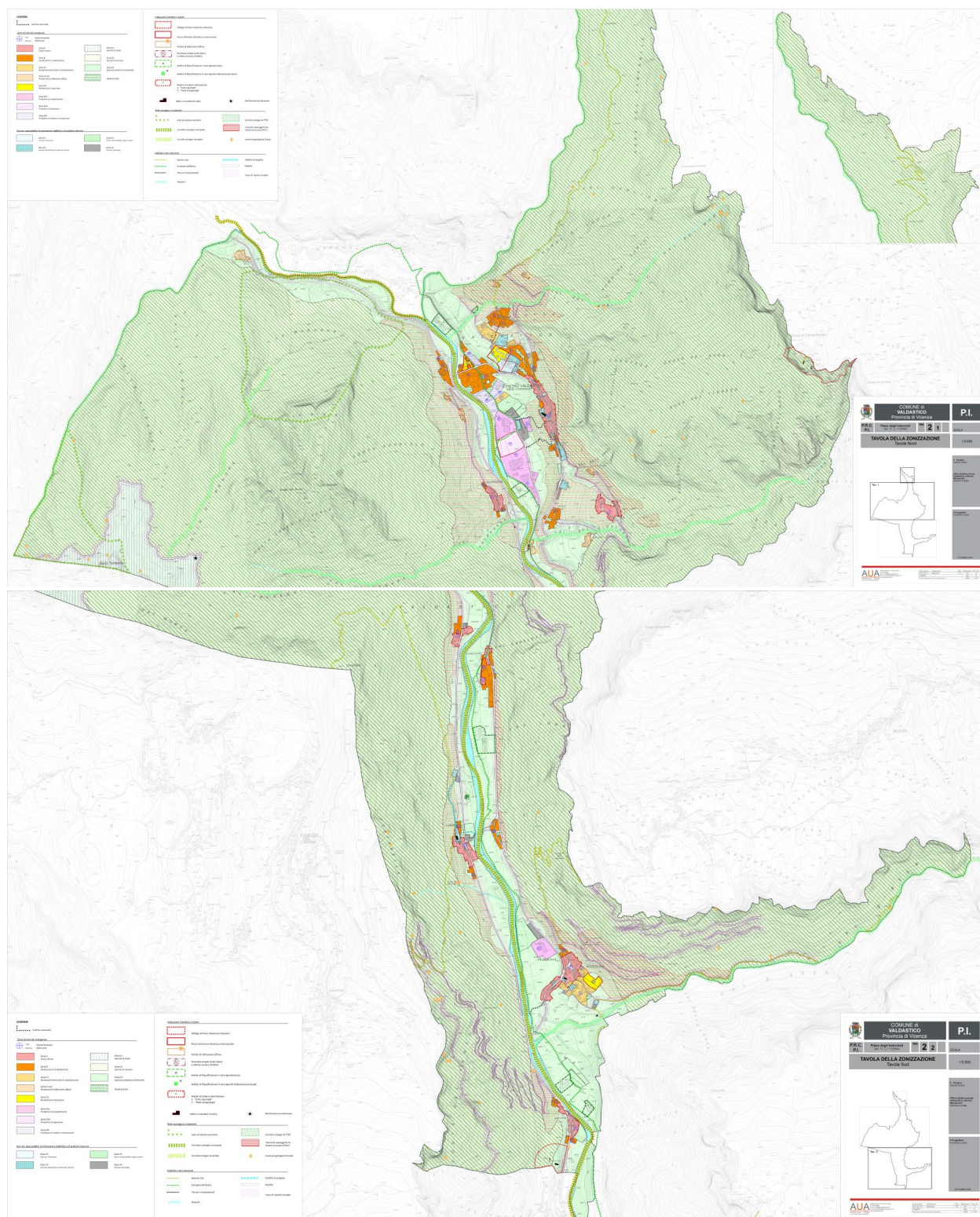
- Aree di frana
- Area esondabile o a ristagno idrico
- Area soggetta a valanghe
- Aree di cava

ALTRI ELEMENTI

- Idrografia e fasce di rispetto di 10 m – art. 96 lett. f) r.d. 25 luglio 1904 n.523³
- Pozzi di prelievo per uso idropotabile/fasce di rispetto
- Sorgenti captate/fasce di rispetto
- Area di ricarica della falda
- Depuratore/fascia di rispetto
- Elettrodotto 50 kV
- Cimitero/ Vincolo cimiteriale T.U.L.S. RD 1265/1934, art. 338 e L 166/2002
- Aree già oggetto di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2004, art. 41, comma 4bis)
- Cave / discariche
- Viabilità e fasce di rispetto⁴
- Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico
- Allevamenti zootecnici intensivi/ distanze minime reciproche (derivanti dalle banche dati del PATI)

³ Non sono graficamente rappresentate nelle tavole del PI le fasce di tutela fluviale (30 m) previste dall’art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, il cui rispetto normativo è comunque richiamato anche nelle NTO del PI

⁴ Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate anche nella tavola della zonizzazione

b. TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE (Tva. 2)

La tavola della zonizzazione rappresenta la suddivisione per zone omogenee del territorio e l'indicazione dei principali elementi di tutela (derivanti dalle tavole 4 "Carta della trasformabilità" e 2 "Carte delle invariati" del PATI) .

La tavola della zonizzazione individua i seguenti temi:

LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- zone residenziali A, B (B1, B2, B3) C1, C2;
- zone di edificazione diffusa: C1.ed
- zone produttive D1c, D1e, D1.R (di riconversione)
- verde privato
- zone agricole E: va evidenziato che la disciplina per la zona agricola ha subito una profonda trasformazione con l'approvazione della L.R. 11/2004 che ha superato la precedente L.R 24/85. In sede di PI si è quindi aggiornata la normativa e si sono introdotte le seguenti modifiche e semplificazioni di zona:
 - ZTO E1 “zona agricola di tutela” Spitz di Tonezza”: l’area corrisponde alla porzione di territorio interessata dal Piano d’Area Tonezza Fiorentini e confermata anche dal PATI quale “Ambito di interesse storico di Forte Campolongo” (art. 21 delle NT del PATI)
 - ZTO E2 “agricola di versante”
 - ZTO E3 “produttiva di fondovalle” riconoscimento di una zona agricola di fondovalle disegnata sulla base della suddivisione degli Ambiti Territoriali Omogenei del PATI (ATO di Fondovalle)

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- F1 “zone per l’istruzione”;
- F2 “zone per attrezzature di interesse comune”;
- F3 “zone a verde pubblico, gioco e sport”;
- F4 “zone per parcheggio”;

INDICAZIONI D’AMBITO E TUTELE

- Piano urbanistico attuativo: indicazioni dei perimetri delle zone interessate da Piani Attuativi già approvati e/o convenzionati o di aree la cui attuazione è subordinata alla redazione di Piano Attuativo
- Ambito di edificazione diffusa: sono disegnati gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PATI (per la maggior parte corrispondenti alle ex ZTO E4 del PRG); le indicazioni puntuali per gli interventi ricadenti in tali ambiti è contenuta nell’elaborato 5 del P.I.
- Perimetro delle schede Centro Storico: il Piano degli Interventi conferma le planimetrie (in scala 1:1.000) e le schede previste dal piano vigente⁵ relative ai centri storici e li ricompone nell’elaborato 4 del P.I. del PI. Gli ambiti sono stati perimetrati nelle tavole del Piano degli Interventi in appoggio alla CTRN ed allo stato di fatto, inoltre, le zone destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico sono state puntualmente verificate con gli uffici.
 - **A/1 “San Pietro”** - verificato che la ZTO del PRG “B n. R6” disciplinata nella scheda puntuale, presenta le medesime caratteristiche delle limitrofe zone A, il PI ha provveduto alla riclassificazione della stessa in ZTO A/1 sebbene non rientri nel perimetro del centro storico di cui all’atlante regionale.
 - **A/2 “Costa”;**
 - **A/3 “Valpegara”;**
 - **A/4 “Soglio”;**
 - **A/5 “Forme Cerati”;**
 - **A/6 “Forni”** verificato che la ZTO del PRG “B n. R10” disciplinata nella scheda puntuale, presenta in parte le medesime caratteristiche delle limitrofe zone A, il PI ha provveduto alla riclassificazione della stessa in ZTO A/6 della porzione adiacente alla zona A sebbene non rientri nel perimetro del centro storico di cui all’atlante regionale, e confermato la classificazione di zona B per la porzione rimanente, eliminando dalla scheda le indicazioni

⁵ Sono confermate le schede relative ai centri storici e contenute nell’elaborato 3 del PI; i contenuti delle schede 11 e 13 sono riportati nell’elaborato 5 del PI (ambiti di edificazione diffusa); le indicazioni della scheda 14, ricadente in zona B, è riportata nelle NTO; mentre le schede 9, 10, 12 e 15 sono relative ad edifici in zona agricola e interessati da zona di pericolosità e/o di attenzione del PAI o del PGRA sono stralciate.

puntuali sui fabbricati. Inoltre è eliminato l'*Allegato 3* riferito alle "Ex scuole" in quanto l'intervento di ristrutturazione è stato eseguito (cfr. DGC n. 39 del 2.8.2005 *progetto di ristrutturazione di un edificio per il ricavo di n. 4 alloggi e due sale riunioni* e protocollo d'intesa con ATER del 13.4.2004);

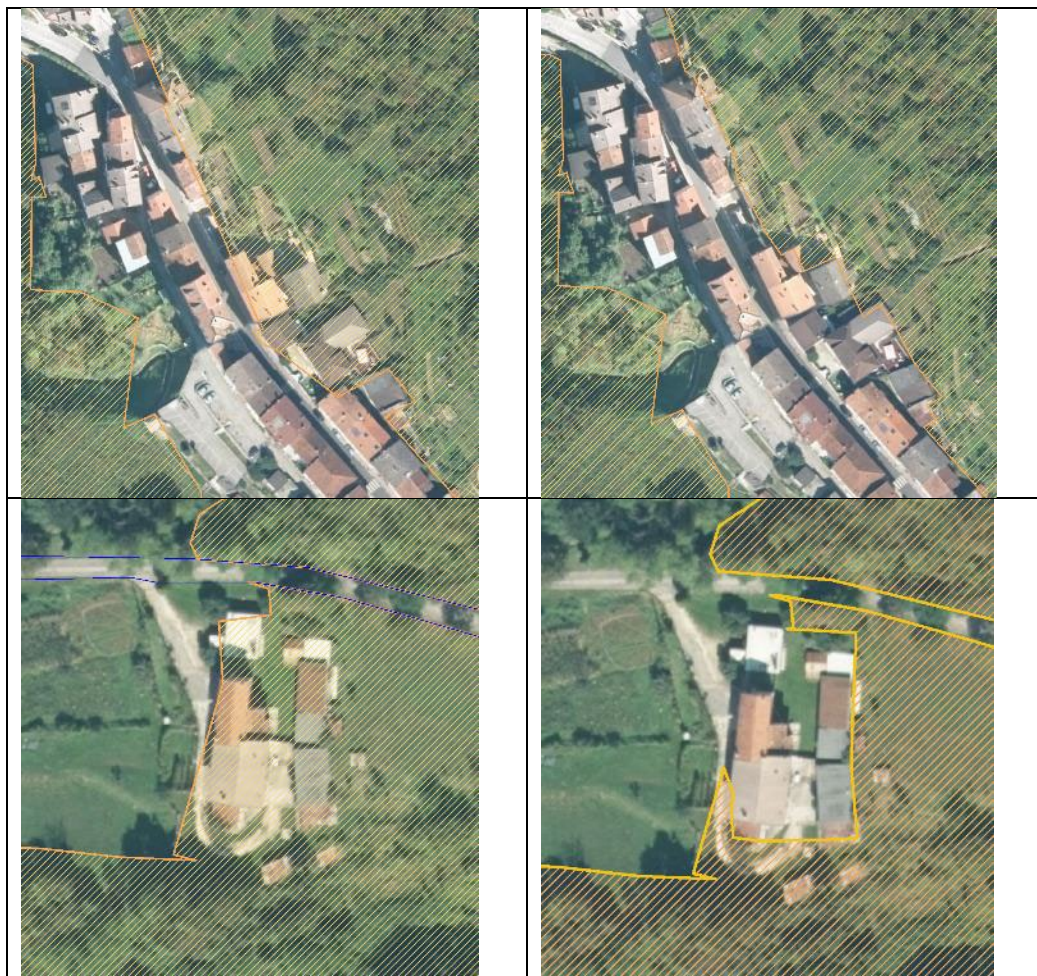
- **A/7 "Pedescala";**

- **A/8 "Barcarola"**

Gli interventi delle zone ricadenti in aree PAI o PGRA dovranno essere puntualmente verificati rispetto alla disciplina sovraordinata

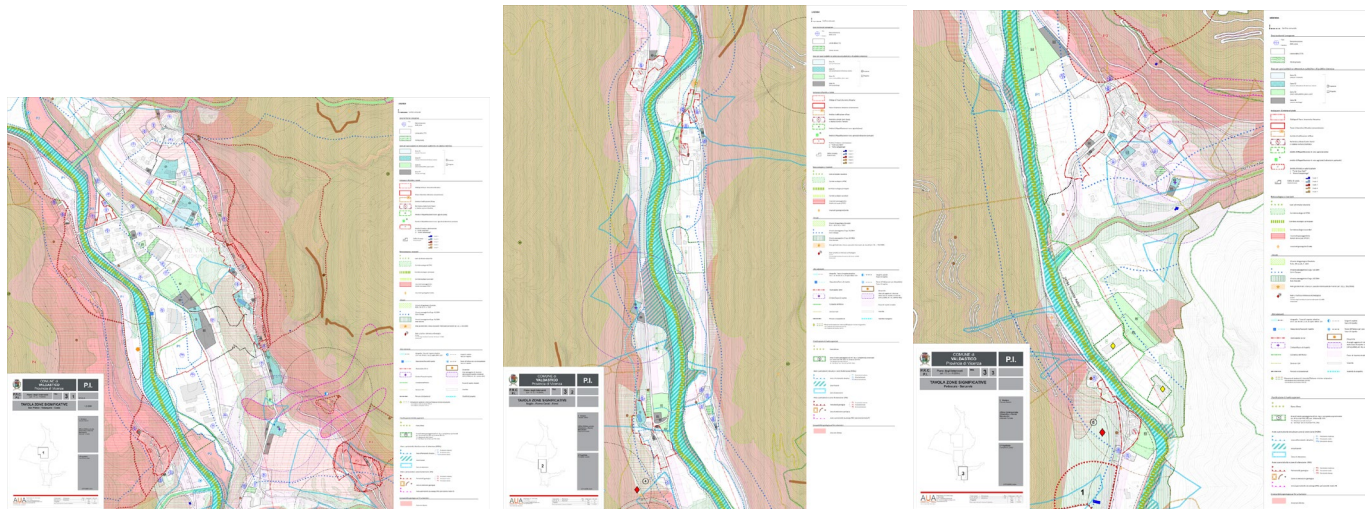
- Ambiti di riqualificazione in zona agricola: rappresentano gli ambiti di zona agricola sui quali insistono allevamenti, impianti di itticoltura (troticoltura e simili) già classificati dal PRG come zone agroindustriali D4 e D4a: non si è ritenuto corretto, infatti, confermare come agroindustriali zone sulle quali insistono attività proprie della zona agricola. Sono altresì ricompresi in un ambito di riqualificazione in zona agricola i fabbricati dismessi dell'ex impianto di betonaggio. Per tali ambiti è definita una specifica normativa finalizzata alla riqualificazione e al riordino sulla base delle direttive stabilite dal PATI.
- Edifici e manufatti di tutela (derivati dalla tav. 4 "edifici e complessi di valore monumentale testimoniale" edifici neri): *Chiesa di Pedescala e campanile; Chiesa di Valdastico; Chiesa di Forni; il Redentore; Capitello della Gioia; Molino Pedescala/Val d'Assa; Calcara antica (loc. Cerati); Ghiacciaia Valpegara; Calcara della Val d'Assa; Segheria Basso; Forte Casa Ratti; Forti della Grande Guerra - Forte Campolongo; Iscrizione austroungarica su pietra (cava Marogna) e Cippi confinari tra Italia e Austria - cimitero di San Pietro Valdastico*. Per questi si applica la disciplina dell'*Allegato A* alle NTO (gradi di tutela) graficamente rappresentati nelle tavole delle zone significative (Tav. 3 del PI) o nelle schede di edificazione diffusa.
- tutele: sono rappresentati gli elementi della rete ecologica quali le isole da elevata naturalità, i corridoi ecologici (primari, secondari e del PTRC), le invarianti paesaggistiche (ambiti terrazzati – ambiti di tutela del PTCP), le invarianti geologiche (grotte).
Per quanto riguarda i **corridoi ecologici del PTRC** il PI, data la scala di maggior dettaglio rispetto al Piano Regionale, ha corretto sfondi e imperfezioni sulla base dei seguenti criteri: la mera ridefinizione dei margini delle aree con l'eliminazione degli sfondi ricadenti sulla viabilità; l'appoggio del margine dei corridoi ecologici in corrispondenza di edifici esistenti (in appoggio ai segni della CTRN). Si riportano alcuni estratti esemplificativi:

corridoio ecologico PTRC (banca dati del piano regionale)	corridoio ecologico PTRC (ridisegno in appoggio alla base cartografica del PI)
	

**VIABILITA' E ALTRI ELEMENTI**

- viabilità: nella tavola della zonizzazione sono rappresentate le fasce di rispetto stradale, la viabilità di progetto ed i percorsi territoriali (sono rappresentate la ciclopista dell'Astico, i sentieri CAI e altri percorsi o collegamenti ciclo/pedonali di particolare rilevanza).⁶
- idrografia

⁶ Non sono riportati il Parco Alpinistico dell'alta Valle - ferrate e anelli delle Anguane, in quanto si tratta di particolari attrezzature ginnico-sportive ricadenti in zona agricola.

c. **ZONE SIGNIFICATIVE (Tav. 3)**

La nuova tavola 3 del P.I., in scala 1:2.000, rappresenta i soli perimetri della zonizzazione di piano dando evidenza alle zone destinate a spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico (con evidenziati i codici dei servizi) ed alle indicazioni puntuali di piano. Queste sono sovrapposte ai principali vincoli, tutele e fragilità.

Le tavole sono organizzate in tre elaborati:

- Tav. 3.1 “Tavola Zone Significative”: San Pietro – Valpegara - Costa
- Tav. 3.2 “Tavola Zone Significative”: Soglio – Forme Cerati - Forni
- Tav. 3.3 “Tavola Zone Significative”: Pedescala - Barcarola

Oltre ai contenuti già descritti nelle precedenti tavole, le tavole delle Zone Significative forniscono le seguenti indicazioni:

- **Categorie di intervento:** rappresentazione delle unità edilizie con le relative categorie di intervento. Le categorie previgenti sono state riviste e aggiornate sulla base dei gradi di tutela di cui all’art. 53 delle NT del PATI:
 - **Grado 1** – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lgs n. 42/’04 e s.m.i.
 - **Grado 2** – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all’art. 136 del D.lgs. n. 42/’04 e s.m.i.
 - **Grado 3** – Edifici di interesse ambientale e paesaggistico
 - **Grado 4** – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale
 - **Grado 5** – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l’impianto originario
 - **Demolizione**
- **Zone destinate alla realizzazione di servizi – codice di zona:** indicazione del codice di riferimento dell’attrezzatura per la tipologia di zona;

- **Vincoli, fasce di rispetto e fragilità**: sono riportati esclusivamente i vincoli e le fragilità che interessano le zone inquadrare nelle tavole 3 “Zone significative”. In particolare, si è ritenuto opportuno riportare l’area non idonea ai fini edificatori desunta dalla Tav. 3 del PATI, in quanto non evidenziata nelle tavole 1:5000.

VI. AGGIORNAMENTI DEL P.I. IN ADEGUAMENTO AL P.A.T.I. E SULLA BASE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. STRALCIO DELLE PREVISIONI NON COMPATIBILI CON IL PATI

Il P.I. provvede all'adeguamento della zonizzazione eliminando le zone di espansione produttiva non compatibili con il Piano di Assetto del Territorio. Tali aggiornamenti si configurano come un adeguamento del piano e, pertanto, non comportano variazioni nel dimensionamento di PI⁷.

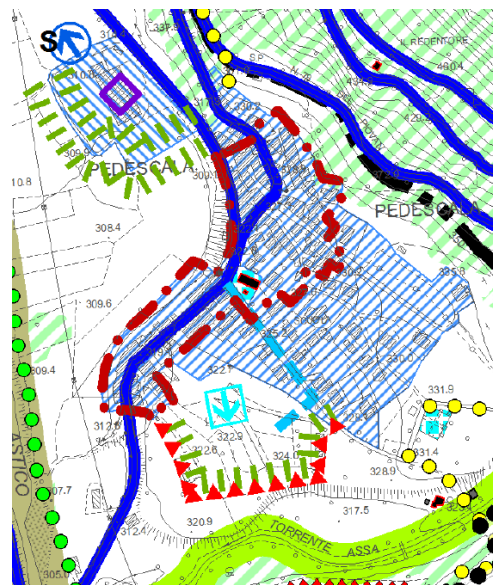
a. Aera produttiva di Pedescala

- i. È eliminata la pozione di ZTO D1e/P201 ricadente esternamente all'ambito di urbanizzazione consolidata produttiva del PATI e le zone a servizi F3/S204 e F3/S209. Tale modifica si configura come un adeguamento e, pertanto, non incide nel dimensionamento di piano.
- ii. La zona produttiva esistente è ripermetrata sullo stata di fatto (e coerentemente con la tavola 4 del PATI) e riclassificata da D1e di espansione a D1c n. 2 di completamento. Le indicazioni puntuali per tale ambito recepiscono le direttive del PATI e l'art. 21 edlle NTO è integrato nel seguente modo:

D1c n. 2 - Lungo il perimetro della zona, verso le aree agricole, è da favorirsi il potenziamento di quinte arboree e vegetazionali (cfr art. 4 punto 4.2 del PQAMA) quali:

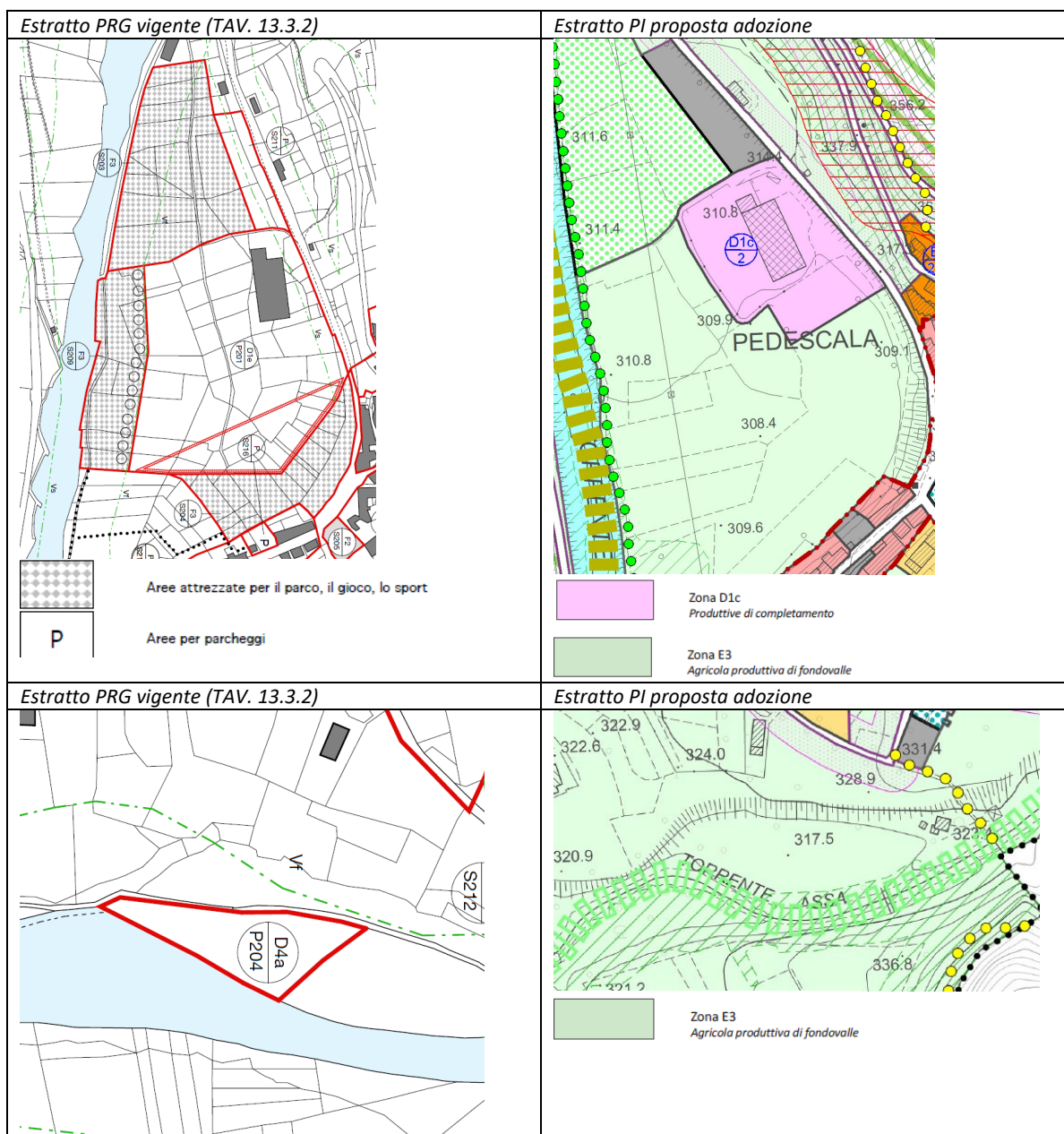
- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrate con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri.

Coerentemente con la freccia di espansione del PATI, sono confermate le zone a servizi (parcheggio e area verde gioco e sport) localizzate a nord rispetto la zona produttiva esistente.



⁷ L'area ricade esternamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata dell'Elaborato "AUC 3" del PATI per 3791,3 mq. Tale superficie, però, non viene considerata nel conteggio del Consumo di suolo in quanto l'intervento effettuato in applicazione della LR 55/2012 con provvedimento unico del 12.12.2018 (cfr Verbale Conferenza dei Servizi del 30.11.2021 e Relazione di Adeguamento ai pareri – con riferimento all'osservazione n. 8 e art. 12, comma 1, lett. d) della LR 14/2017).

- b. E' inoltre **stralciata la zona D4a "Agroindustriale"** non ancora realizzata e incompatibile con il PATI che individua la zona come ambito agricolo privo di edificazioni e/o previsioni



2. AGGIORNAMENTI DI PIANO: STATO DI ATTUAZIONE DEI PUA E AGGIORNAMENTO DEGLI SPAZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale e dall'Amministrazione, nonché dalla verifica tramite la consultazione delle mappe catastali ed i sopralluoghi, le ZTO assoggettata a PUA o destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono state verificate e aggiornate nel perimetro e nello stato di attuazione.

Si descrivono i principali aggiornamenti, omettendo le correzioni degli “sfidi”, irrilevanti nella scelta di merito.

a. **ZTO C2 n. 27 “PUA Campagna” e zone a servizi polo scolastico**

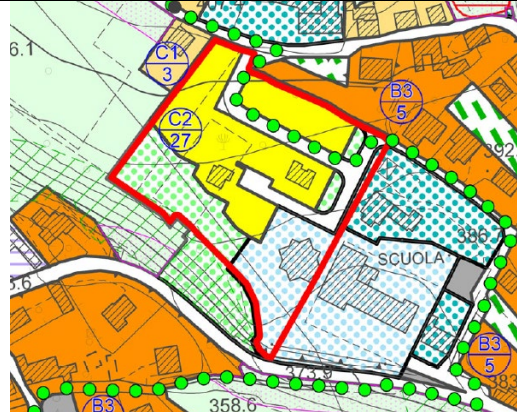
La zonizzazione del P.I. è aggiornata sulla base del Piano Attuativo approvato e in corso di realizzazione (riferimento agli elaborati prot. Comunale 419 del 28.01.2011 e 2545 del 28.05.2010) e sullo stato di attuazione degli spazi pubblici/di uso pubblico di via Vittorio Veneto. In sintesi, gli aggiornamenti relativi all'ambito del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:



- i. rappresentazione del perimetro di “PUA vigente” come da tavola del Piano attuativo e conferma della zona C2;
- ii. aggiornamento del limite tra la zona F1 (istruzione) e la zona residenziale (aggiornamento della base cartografica con la rappresentazione del nuovo edificio scolastico) e la delimitazione della zona C2 sul limite dei lotti indicati nelle tavole del PUA;
- iii. le zone a servizi esterne all’ambito della scuola sono solo in parte confermate e indicate come zone F3 verde gioco e sport di progetto;
- iv. Con l’aggiornamento della zonizzazione sono ridisegnate, in appoggio alla viabilità esistente, anche le ZTO F3 attrezzature di interesse pubblico alla quale sono assegnati i codici 43 “Carabinieri” e 20 “sede associazioni”, inoltre sono rappresentati i parcheggi e la viabilità esistenti.



Il ridisegno di piano non comportano alcuna variazione al dimensionamento o consumo di suolo configurandosi come mero aggiornamento delle tavole del P.I. A livello normativo, verificato che tale ambito è interessato da un'area di attenzione del PGRA, le NTO del PI sono integrate demandando tutti gli interventi a verifica di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA (art. 9, comma 3 e 4) del PGRA alle quali si rimanda.

Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
  Aree per l'istruzione  Aree per attrezzature di interesse comune  Perimetro zona omogenea	  Zona E3 Agricola produttiva di fondovalle  Zona C2 Residenziali di espansione  Zona F1 zone per l'istruzione  Zona F2 zone per attrezzature di interesse comune
	Integrazione normativa (art. 20 delle NT del PI): – Richiamato il PUA approvato con DCC n. 23 del 16.07.2010 (riapprovazione e variazione alla convenzione con DCC n. 36 del 19.11.2010); – Conferma dei parametri del PUA approvato; – Integrazioni particolari e integrative della disciplina di zona <i>Gli interventi sono attuabili previa verifica di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA (art. 9, comma 3 e 4) del PGRA alle quali si rimanda.</i> Dimensionamento: nullo Consumo di suolo: nullo

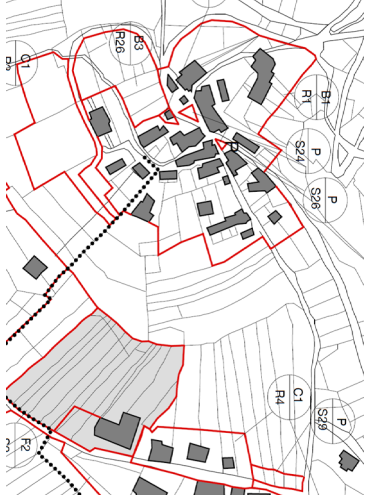
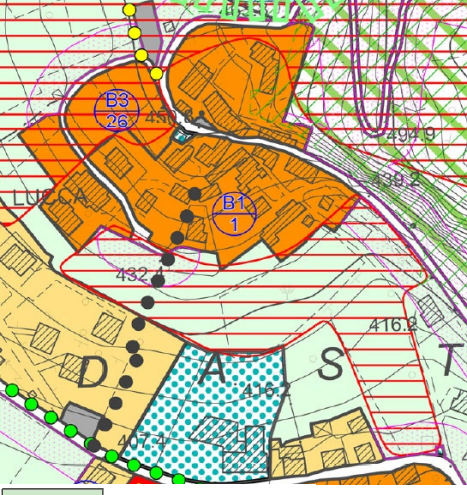
b. Ambito di Lucca e via Cavalier Sartori

I principali aggiornamenti sono:

- i. indicazione del parcheggio esistente a nord della Frazione di Lucca; rappresentazione grafica della viabilità esistente con conseguente ridefinizione del limite sud della zona B3/2; conferma dell'area F2 con codice 36 "punti idrici/fontana" e dell'area a parcheggio esistenti nella contrada;
- ii. disegno delle zone F2 (Casa di Riposo) e della ZTO C1/4 in appoggio alla base cartografica verificando e risolvendo gli attuali disallineamenti delle tavole del PRG tra le tavole alla scala 1.2000 e quelle al 1:5.000;
- iii. lungo via Cavalier Sartori è eliminata la previsione a parcheggio (recependo un contributo collaborativo) e confermata la sola zona e F2 con codice 36 "punti idrici/fontana".



Le modifiche non incidono nel dimensionamento di piano configurandosi come meri aggiornamenti sulla base cartografica, mentre comportano un consumo di suolo, derivante dalla riperimetrazione esterna al consolidato (Elaborato "AUC 3" del PATI) pari a 277,4 mq. A livello normativo, verificato che tale ambito è interessato da un'area di attenzione del PGRA, le NTO del PI sono integrate demandando tutti gli interventi a verifica di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA (art. 9, comma 3 e 4) del PGRA alle quali si rimanda.

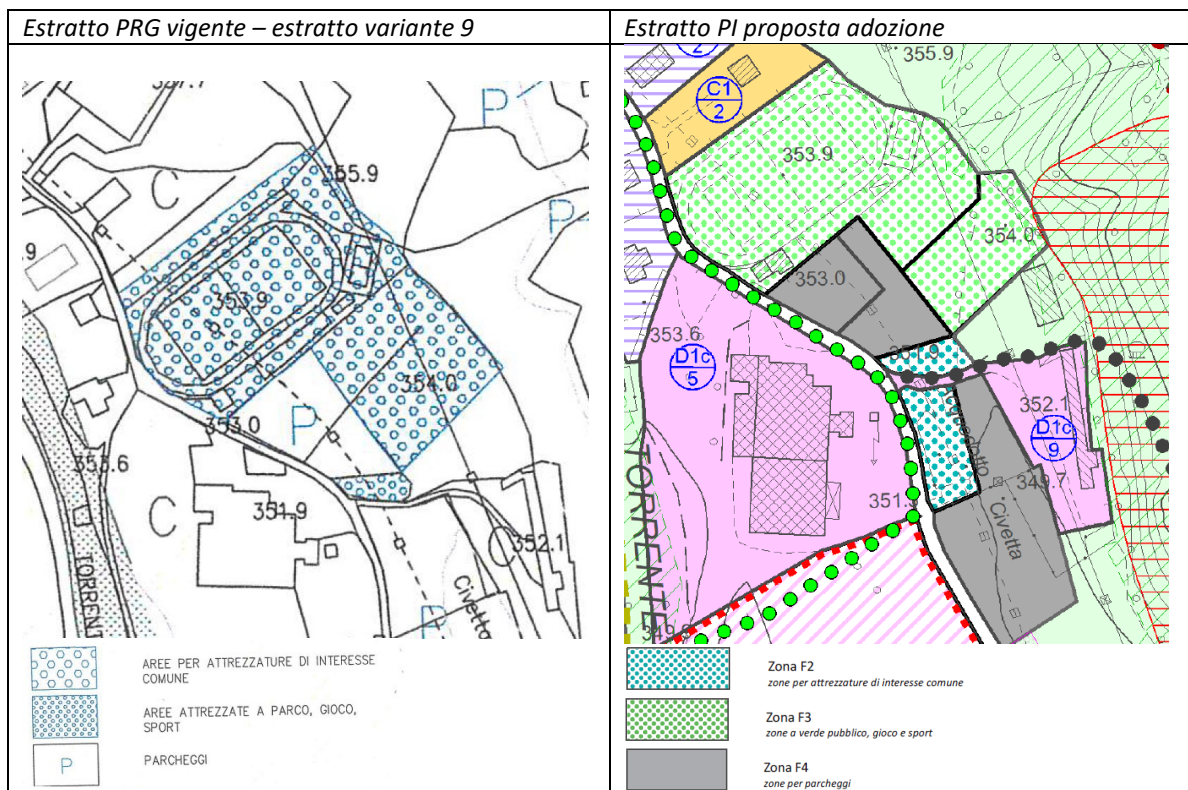
Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
 Perimetro zona omogenea Aree per parcheggi	 Zona E3 Agricola produttiva di fondovalle Zona F2 zone per attrezzature di interesse comune Zona F4 zone per parcheggi
	Integrazione normativa (art. 17 delle NT del PI) per tutte le zone interessate dalle aree di attenzione del PGRA: <i>Gli interventi ricadenti nelle zone di attenzione del PGRA sono attuabili previa verifica di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA (art. 9, comma 3) del PGRA alle quali si rimanda.</i>

c. **Ambito di San Pietro Valdastico**

La zonizzazione di piano è aggiornata sullo stato di fatto, confermando le zone destinate a spazi pubblici e/o di uso pubblico. I principali aggiornamenti della zonizzazione riguardano:

- i. La porzione ZTO F3 esistente (cod. n. 84) è ridelimitata sul limite est in appoggio al muro di confine riconoscibile dall'ortofoto e dalla CTRN;
- ii. Zona a Parcheggio: è aggiornata la porzione di parcheggio esistente ed è confermata la previsione di piano per la porzione non attuata introducendo anche il codice n. 98 *"Parcheggio camper e interscambio"* (codice delle aree a servizi rappresentati nelle tavole alla scala 1:2.000);
- iii. Sono aggiornate le zone F nell'ambito del centro di San Pietro e, per l'edificio dell'ex cinema, nella scheda relativa (elaborato 4 del P.I.) è introdotta la seguente prescrizione. *"UE 48 (ex cinema): in alternativa ne è ammessa la demolizione con ricomposizione dell'area per la realizzazione di un belvedere punto panoramico"*.

L'aggiornamento di piano non comporta alcuna variazione al dimensionamento o consumo di suolo.



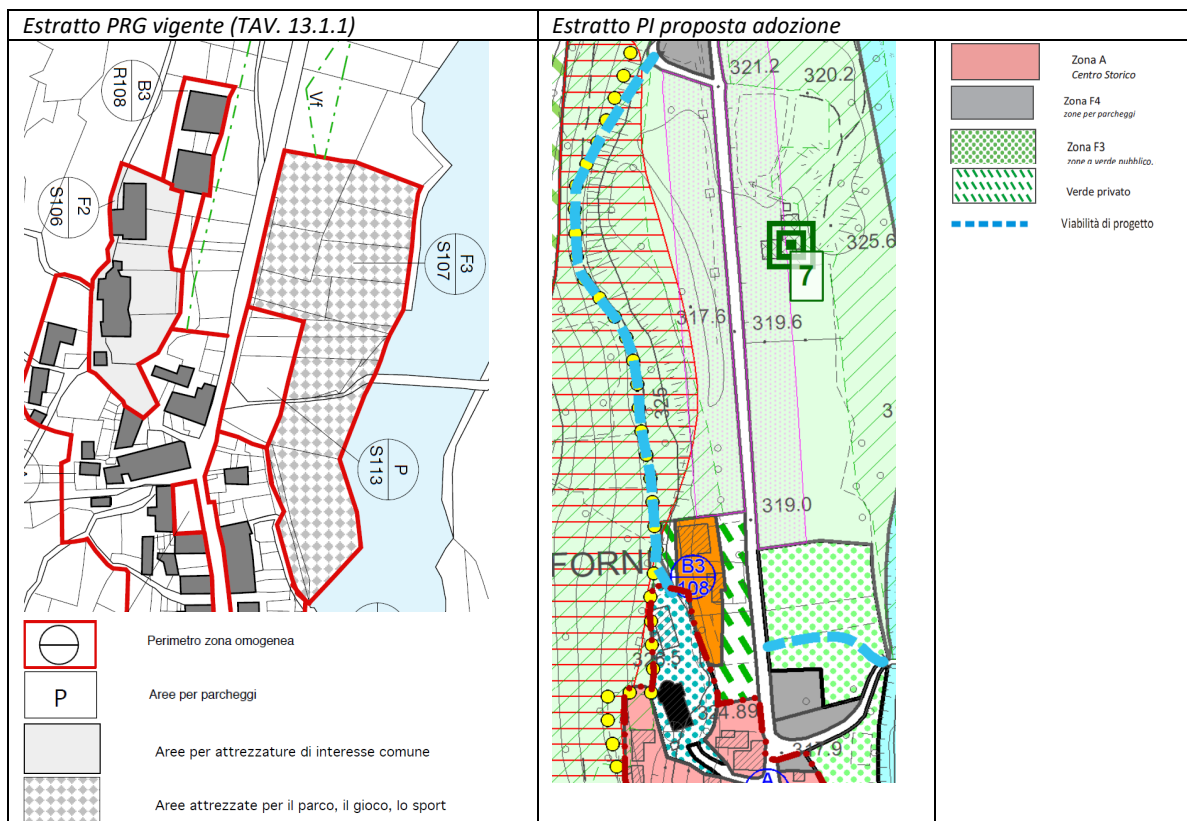
d. Forni

I principali aggiornamenti di piano sono:

- i. la rappresentazione della viabilità e del parcheggio esistenti (collegamento tra la SP 350 e al SP 87), con ponte sull'Astico sulla base dello stato reale ed in appoggio alla base cartografica, con l'indicazione di una modifica progettuale del tracciato tra il ponte e l'incrocio con la SP 350 finalizzata a garantire una maggior sicurezza stradale in quanto l'attuale intersezione (via Monte Cengio) risulta pericolosa per la scarsa visibilità;
- ii. la rappresentazione della viabilità esistente di accesso alla Chiesa;
- iii. la zona residenziale è disegnata in appoggio alla CTRN riconoscendo le aree pertinenziali come zone a verde privato, sulla base delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI e dello stato di fatto;
- iv. è confermata la viabilità di progetto indicata dal PATI per il collegamento diretto tra la Chiesa e il Cimitero, per evitare di interessare la SP 350.



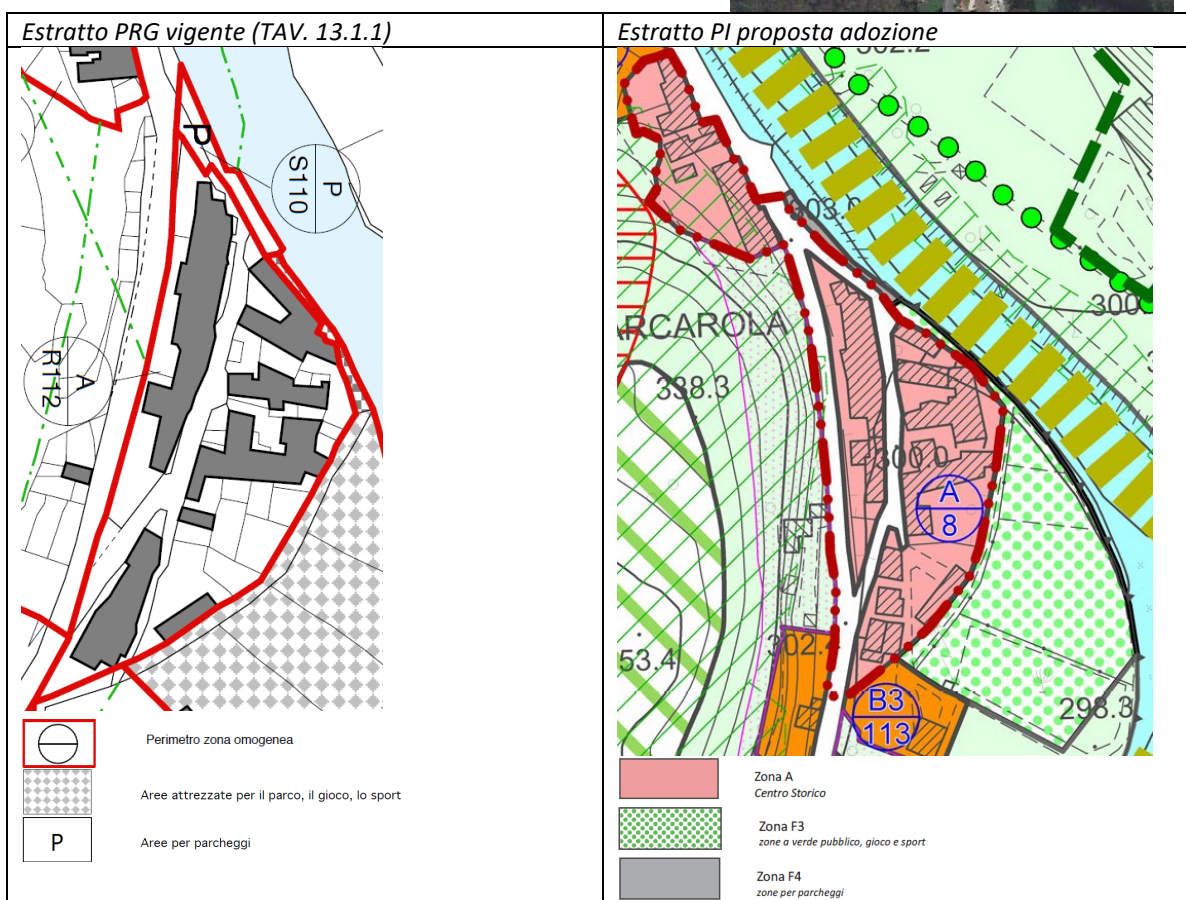
Gli aggiornamenti non comportano variazioni al dimensionamento di piano e non incidono nel consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017.



e. **Barcarola**

Gli aggiornamenti riguardano la rappresentazione della viabilità esistente (via Barcarola) con la conferma della zona a verde pubblico lungo il Torrente Astico e dell'area a parcheggio esistente con la previsione di ampliamento fino alla fontana.

Gli aggiornamenti non comportano variazioni al dimensionamento di piano e non incidono nel consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017.



f. **ZTO C2/R213 “Lottizzazione Giardini” e zone a servizi di Pedescala**

i. Nell’ambito del nucleo di Pedescala si è ritenuto opportuno confermare la previsione del PRG relativamente alla C2/R213 “lottizzazione Giardini” in quanto:

- il PUA è stato approvato con DCC n. 38 del 23.11.2004 con relativo schema di convenzione;
- con variante al PRG n. 05/2008 (approvata con DGR 95/2008) è stata modificata la zona C2/R213;
- aggiornamento della convenzione (registrata Agenzia entrate di Thiene il 3.8.2012. serie 2 n. 12) e approvazione della Variante n. 1 al PdL “Giardini” approvata con DCC 29 del 7.09.2012.

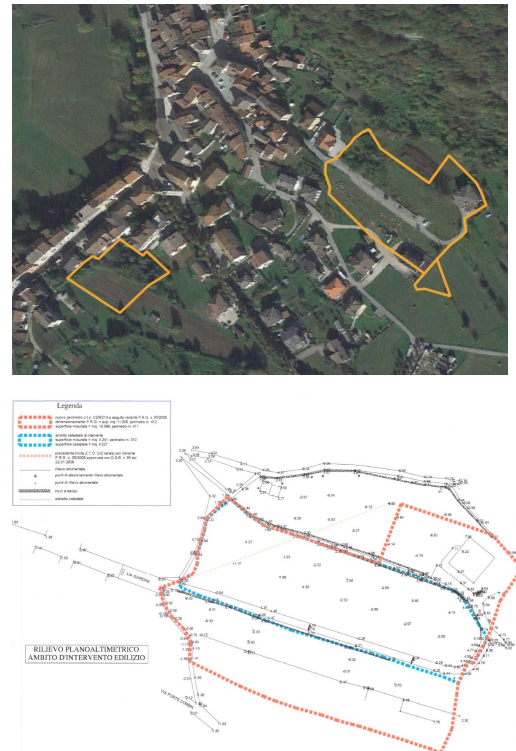
A seguito di difficoltà intervenute, la lottizzazione non è stata completata e le opere di urbanizzazione non sono state collaudate e cedute al Comune: permane, conseguentemente, una situazione “cantieristica” in essere che potrà essere risolta in applicazione alla vigente legislazione anche alla luce delle disposizioni nel frattempo intervenute:

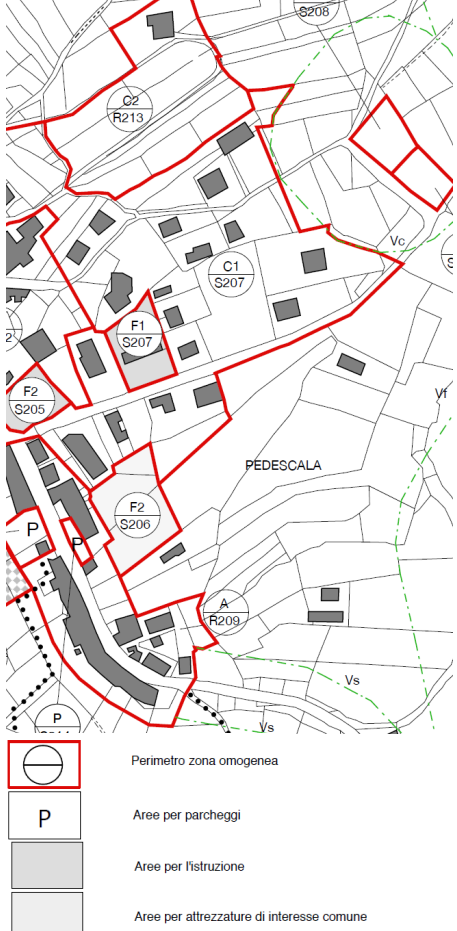
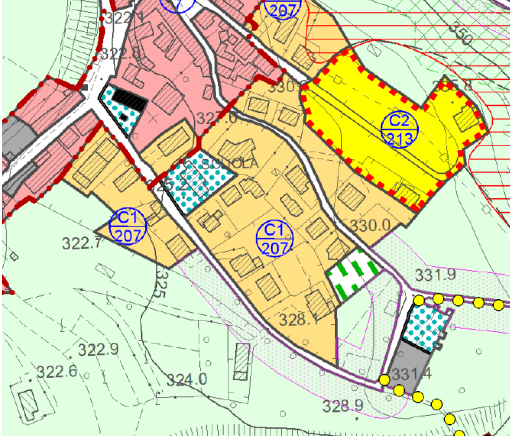
- Piano di gestione del Rischio di Alluvioni PGRA - Decreto del Segretario Generale n. 46 del 22 marzo 2024;
- aree già oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell’articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie” e successive modificazioni, ai sensi della LR11/’04, art. 41, comma 4bis.

ii. Il limite della ZTO C1/207 è rettificato in appoggio alla base cartografica.

iii. Le zone a servizi e la viabilità sono state disegnate in appoggio alla base cartografica; inoltre, la zona delle ex scuole è riclassificata dal F1 *istruzione* a F2 *attrezzature di interesse comune* con codice 8 “Polo culturale”. E’ stralciata la zona di progetto F2 non ancora attuata.

La modifica non incide nel dimensionamento di piano e non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in quanto ricade già nell’ambito di urbanizzazione consolidata (Elaborato “AUC 3” del PATI).



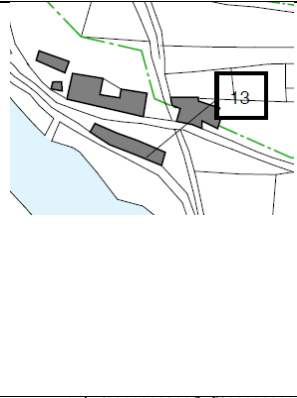
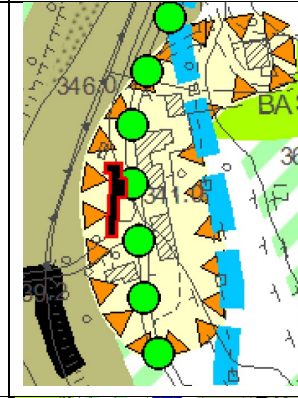
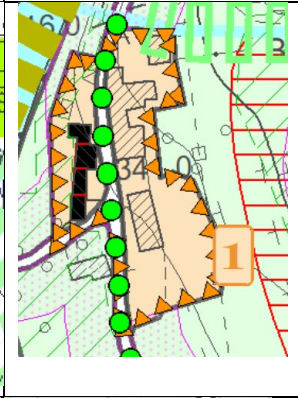
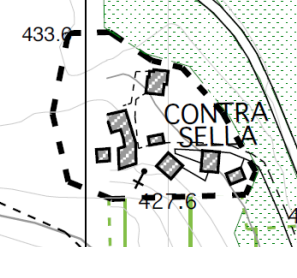
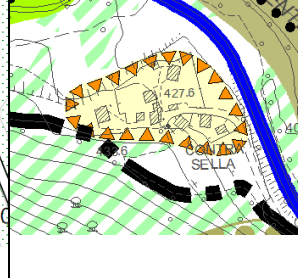
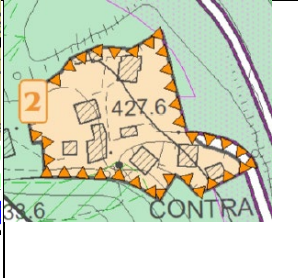
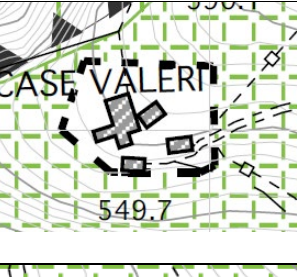
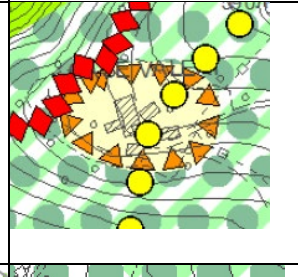
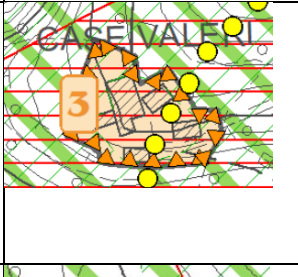
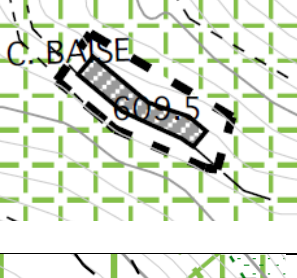
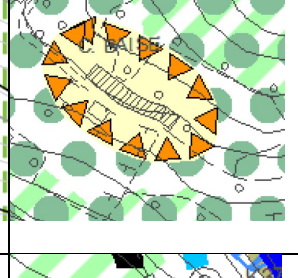
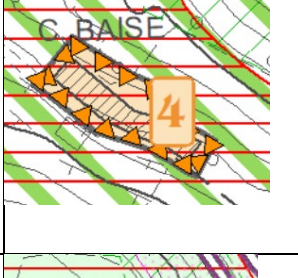
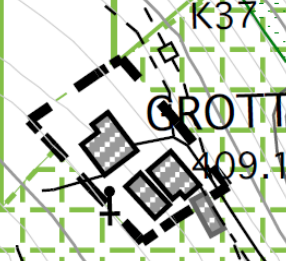
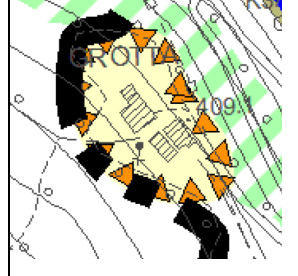
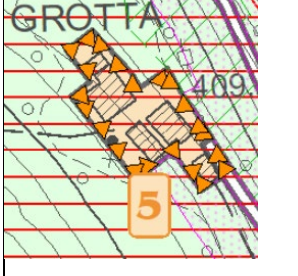
Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.2)	Estratto PI proposta adozione
 Perimetro zona omogenea Aree per parcheggi Aree per l'istruzione Aree per attrezzature di interesse comune	 Zona C1 Residenziali Zona C2 Residenziali di espansione Zona F4 zone per parcheggi Verde privato
	Integrazione normativa (art. 20 delle NT del PI): – Richiamato il PUA approvato con DCC n. 38 del 29.11.2004 (convenzione: 16.07.2010 – variante 19.12.2013); – Conferma dei parametri del PUA approvato; – Integrazioni particolari e integrative della disciplina di zona <i>Gli interventi sono attuabili:</i> - nei limiti di cui alla LR 11/'04, art. 41, comma 4bis - previa verifica di compatibilità idraulica ai sensi delle NTA (art. 9, comma 3 e 4) del PGRA alle quali si rimanda.

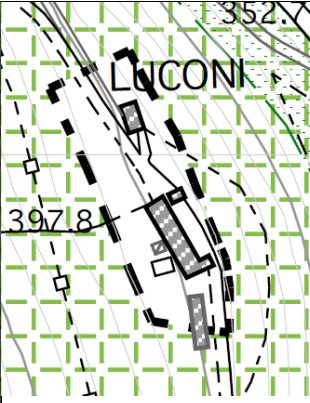
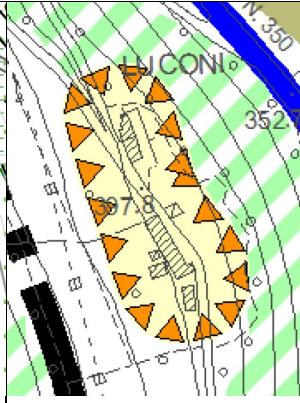
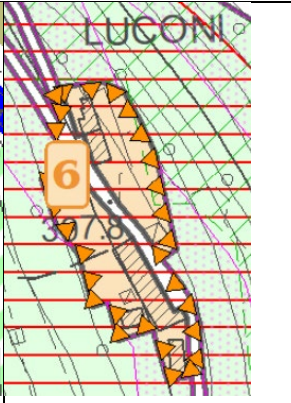
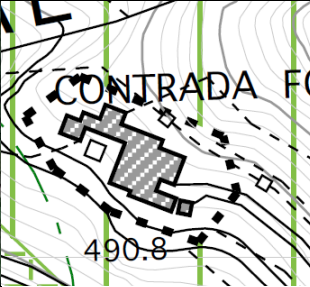
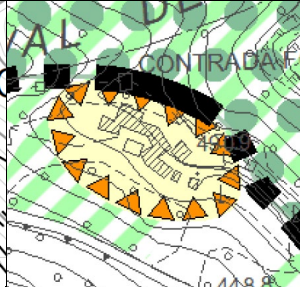
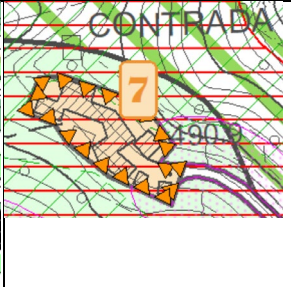
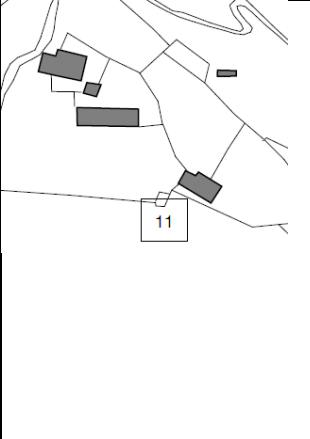
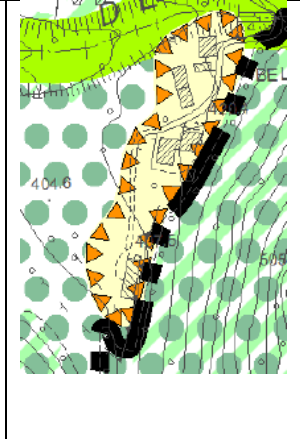
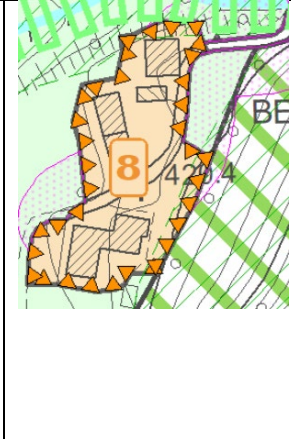
3. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Il P.I. ha riportato nelle tavole della zonizzazione gli ambiti di edificazione diffusa riconosciuti dal PATI sulla base dei seguenti criteri:

- quando l’edificazione diffusa del PATI corrispondeva ad una zona E4 “nuclei rurali” del previgente PRG, l’edificazione diffusa (zona C1ed di edificazione diffusa) corrisponde alla previgente zona E4 ridisegnata in appoggio ai segni della carta tecnica e sulla base dell’ortofoto;
- nel caso di edifici schedati o indicazioni puntuali del previgente PRG, queste sono riportate nelle schede puntuali dell’elaborato 5 del PI: gli interventi ammessi sono stati allineati ai corrispondenti gradi di tutela del PATI come disciplinati dalla normativa dell’Allegato A alle NTO; inoltre:
 - l’ex scheda n. 13 del PRG (nella parte in cui prevedeva la realizzazione di un nuovo volume) è stata stralciata in quanto la previsione ricade in zona di attenzione del PGRA, sono invece riportate le indicazioni relative ad eventuali ampliamenti richiamando il rispetto dei limiti importi dai vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata;
 - le previsioni dell’ex scheda 11 sono riportate nelle rispettive tavole dell’elaborato 5 del PI richiamando, comunque, il rispetto dei limiti derivante dai vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata;
- per una migliore lettura delle implicazioni a seguito dell’approvazione del PAI e PGRA, si è ritenuto opportuno evidenziare nelle cartografie dell’elaborato 5 del PI, anche le aree interessate dal PAI e dal PGRA vigenti (oltre a richiamare il rispetto della normativa vigente nell’art. 19 delle NTO): l’ammissibilità dei singoli interventi, infatti, dovrà essere puntualmente verificata nel rispetto dei vincoli esistenti con particolare riferimento alle zone di attenzione e di pericolosità geologica e idraulica. Gli ambiti di edificazione diffusa sono i seguenti:

Basso	– C1.ed n. 1 (ex scheda puntuale)
Contrà Sella	– C1.ed n. 2 (ex E4)
Case Valeri	– C1.ed n. 3 (ex E4)
Contrà Baise	– C1.ed n. 4 (ex E4)
Contrà Grotta	– C1.ed n. 5 (ex E4)
Contrà Luconi	– C1.ed n. 6 (ex E4)
Contrà Fozati	– C1.ed n. 7 (ex E4)
Bellasio	– C1.ed n. 8 (ex scheda puntuale).

	ortofoto	Estratto PRG	Estratto PATI (tav. 4)	Estratto Tavola 2 PI
Basso				
Contrà Sella				
Case Valeri				
Contrà Baise				
Contrà Grotta				

Contrà Luconi				
Contrà Fozati				
Bellasio				

4. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DELLE ZONE AGROINDUSTRIALI E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

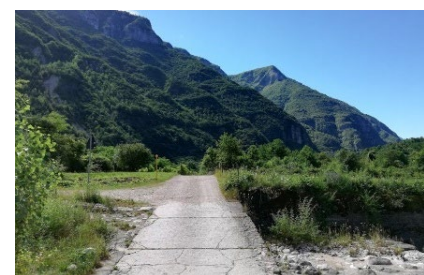
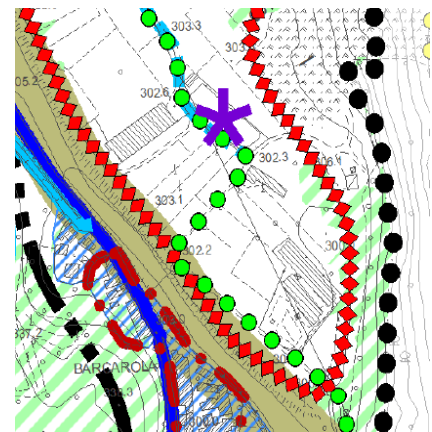
Come già precisato, non si è ritenuto opportuno confermare come agroindustriali le zone sulle quali insistono attività proprie della zona agricola quali gli allevamenti e gli impianti di itticoltura: le attività agroindustriali da collocare in zona D, infatti, sono quelle inerenti la trasformazione dei prodotti agricoli non provenienti dalla medesima azienda agricola. Tali attività sono, pertanto, localizzate in ambiti ricadenti in zona agricola, puntualmente disciplinati in funzione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire.

a. Località i Masi a Barcarola, sinistra Astico.

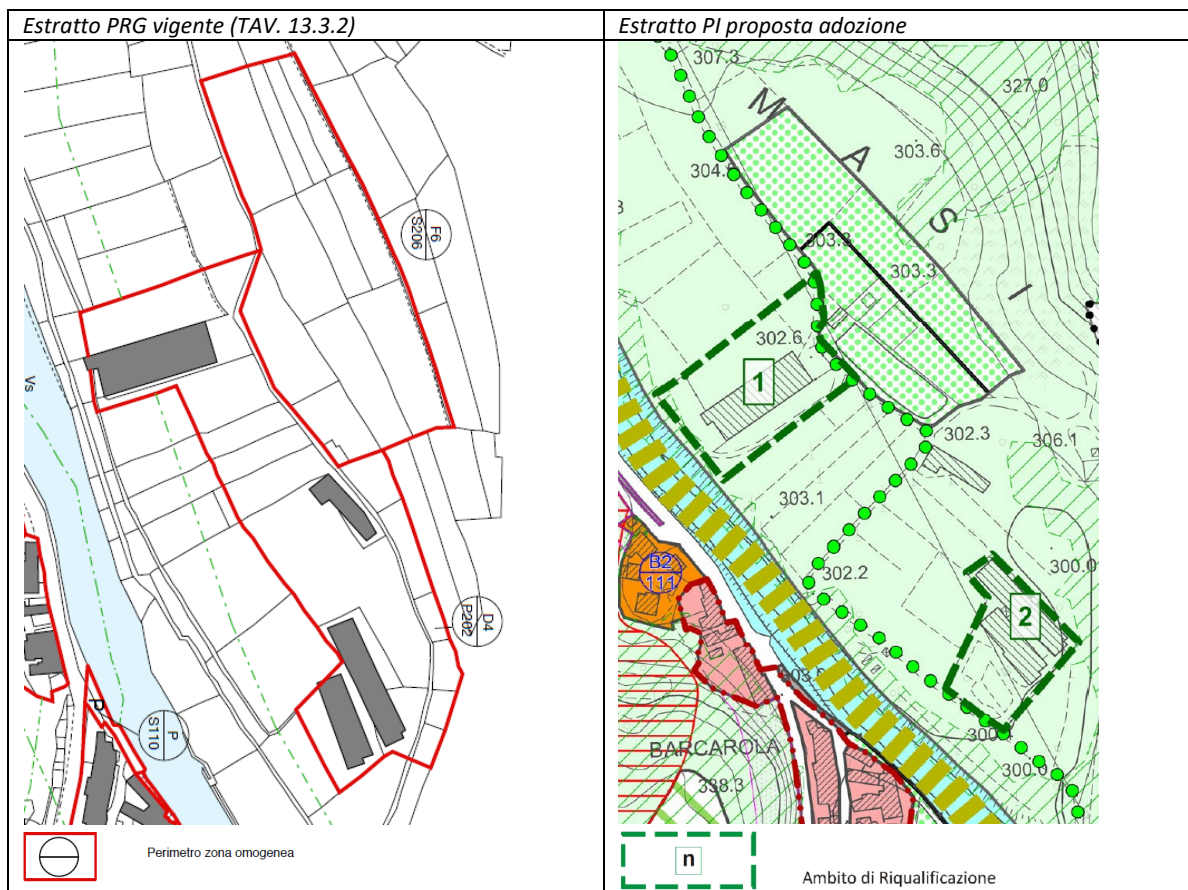
La zona ex D4/P202 in località i Masi a Barcarola, coerentemente con le direttive del PATI (Ambito n. 9 di tutela riqualificazione e valorizzazione di cui all'art. 21 delle NT) e in parziale recepimento di un contributo partecipativo (richiesta di variante verde⁸), è riclassificata in zona agricola e sono individuati due "Ambiti di Riqualificazione in area agricola" corrispondenti agli allevamenti esistenti:

- i. *Ambito di riqualificazione n. 1*
- ii. *Ambito di riqualificazione n. 2*

La zona a servizi privati è confermata con il codice ZTO F3 – 90 "impianti sportivi privati (località i Masi)" in parziale recepimento di un contributo partecipativo. La normativa specifica richiama l'attenzione sul rispetto della distanza dagli allevamenti in riferimento alla DGRV 856/12 e sulla messa in sicurezza dell'accesso carraio, ammettendo una volumetria da destinare a strutture integrative dell'attività di pesca sportiva, fino a complessivi 800 mc (comprensivi dell'alloggio del custode), con conseguente incremento nel dimensionamento di piano (per la quota turistica) di 600 mc da conteggiare nell'ATO 13. L'ambito a servizi ricade nell'urbanizzazione consolidata del PATI ai sensi della LR 14/2017 (tav. AUC).



⁸ Richiesta di Variante verde prot. 3417 del 16.09.2020 relativa alla domanda di stralcio della porzione di zona agroindustriale D4/P202 in corrispondenza del mappale 724, foglio 14



Le NTO del P.I. (art. 32) prevedono per tali ambiti, oltre agli interventi ai sensi della LR 11/2004 art. 44 ammessi per la zona agricola di appartenenza, le azioni specifiche di seguito precisate:

Allevamenti	
Ambiti 1 e 2	Previo Piano di Recupero esteso a ciascun ambito indicato, va promossa la riqualificazione dell'area, degli accessi e dei manufatti presenti, integrando le funzioni esistenti nella limitrofa zona F con quelle legate alle attività agrituristiche e di fruizione turistica (ai sensi della LR 28/2012 e ss.mm.ii.) in considerazione della favorevole collocazione in riferimento al percorso della ciclabile della Val d'Astico, al Forte Casa Ratti facilmente accessibile, all'abitato di Pedescala e come possibile area attrezzata e punto di partenza per i sentieri escursionistici verso il forte Corbin e la Val d'Assa. In caso di cessazione dell'allevamento, fatta salva la possibilità di riuso dei fabbricati nel rispetto della vigente legislazione, in alternativa al P.diR. il Comune può attivare il riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione in applicazione della LR 14/'19. Prima della riqualificazione e permanendo l'attività di allevamento, trova applicazione la disciplina di cui all'art. 30 delle NTO.
Indice di copertura fondiario (IC)	50%
altezza massima (m) da misurarsi sul sottotrave secondario di copertura	6,0 salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico-produttivo (esclusi volumi tecnici)
distanza dalle strade (m)	Vedi art. 28, comma 2
distanza minima dai confini (m)	Vedi art. 28, comma 2
distanza tra i fabbricati (m)	Vedi art. 28, comma 2

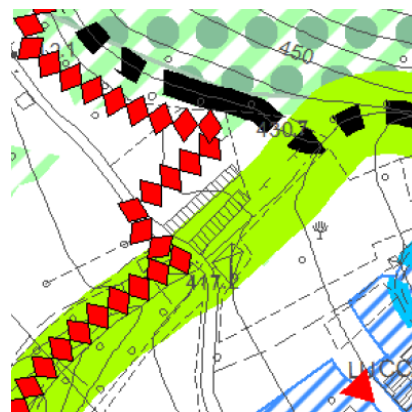
Per la zona F3 cod. 90 “impianti sportivi privati” la norma vigente è riscritta, coordinandola con le direttive del PATI per l’ambito e richiamando il rispetto della verifica delle distanze dagli allevamenti.

<i>90 impianto sportivo privato (località Masi)</i>	<i>Previo verifica delle distanze dagli allevamenti di cui all’art. 30 delle NTO, va promossa la riqualificazione dell’area, degli accessi e dei manufatti presenti integrando le funzioni esistenti con quelle legate alle attività agrituristiche e di fruizione turistica in considerazione della favorevole collocazione in riferimento al percorso della ciclabile della Val d’Astico, al Forte Casa Ratti facilmente accessibile, all’abitato di Pedescala e come possibile area attrezzata e punto di partenza per i sentieri escursionistici verso il forte Corbin e la Val d’Assa.</i> <i>Oltre agli interventi di cui alla LR 11/2004 art. 44, e LR 28/2012 e ss.mm.ii., previo permesso di Costruire convenzionato, e nel rispetto di quanto indicato al comma precedente, sono ammessi nei seguenti limiti:</i> <i>- strutture integrative dell’attività di pesca sportiva, fino a complessivi 800 mc (comprensivi dell’alloggio del custode);</i> <i>- H. max: 7,0 m;</i> <i>- dotazione di parcheggi: non inferiore a 1,0 mq/mq di s.l.p. con un minimo del 10% della superficie scoperta pertinenziale.</i> <i>La convenzione dovrà prevedere almeno:</i> <i>- la gestione delle aree di sosta funzionalmente collegate sia alle attrezzature integrative dell’attività di pesca sportiva, sia all’itinerario ciclabile;</i> <i>- la gestione dei servizi offerti.</i>
--	---

b. Allevamenti dismessi – San Piastro Valdastico via Cav. Paolo Sartori

Il P.I. provvede all'adeguamento della zonizzazione eliminando la zona produttiva D4/P1 non riconosciuta come ambito produttivo consolidato dal PATI.

Considerato che l'area è ricompresa di una zona di attenzione del PGRA, fatta salva la possibilità di riuso dei fabbricati esistenti nel rispetto della vigente legislazione, il Comune può attivare il riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione in applicazione della LR 14/'19.



iii. *Ambito di riqualificazione n. 3*

Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione

Gli interventi specifici precisati dalle NTO (art. 32) del PI sono i seguenti:

Allevamenti	
<i>Ambito 3</i>	<i>Fatta salva la possibilità di riuso dei fabbricati nel rispetto della vigente legislazione, il Comune può attivare il riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione in applicazione della LR 14/'19.</i>
<i>Indice di copertura fondiario (IC)</i>	<i>Sui fabbricati esistenti, prima degli interventi di rinaturalizzazione, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.</i>
<i>altezza massima (m) da misurarsi sul sottotrave secondario di copertura</i>	
<i>distanza dalle strade (m)</i>	
<i>distanza minima dai confini (m)</i>	
<i>distanza tra i fabbricati (m)</i>	<i>Si richiama il rispetto delle Norme tecniche di attuazione del PGRA vigente.</i>
<i>prescrizioni</i>	

c. Impianti di acquacoltura (ex ZTO D4a)

Gli ambiti interessati da impianti di acquacoltura, ricadenti in zona agricola, sono rappresentati nelle tavole dei PI come :

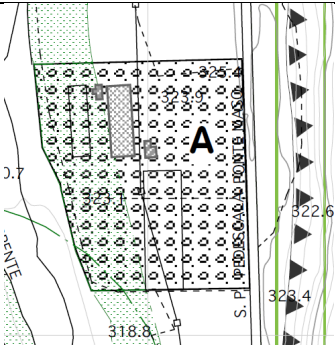
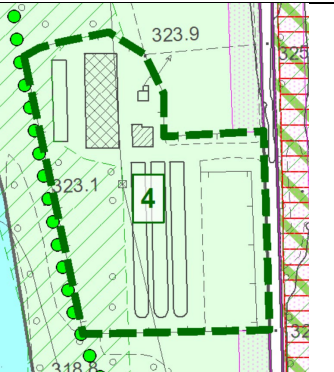
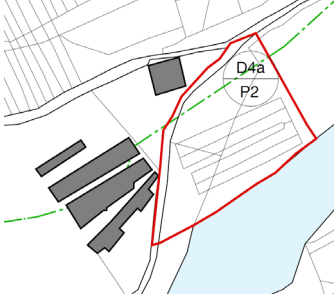
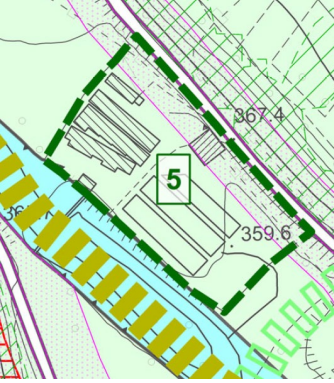
iv. *Ambito di riqualificazione n. 4*

v. *Ambito di riqualificazione n. 5*

vi. *Ambito di riqualificazione n. 6*

e disciplinati dall'art. 32 delle NTO che precisano che tali ambiti sono riservati all'attività di acquacoltura e funzioni connesse.

Acquacoltura	
Ambiti 4, 5 e 6	Ambiti riservati all'attività di acquacoltura e funzioni connesse.
Indice di copertura fondiario (IC)	25%
altezza massima (m) da misurarsi sul sottotrave secondario di copertura	6,0 m salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico-produttivo (esclusi volumi tecnici) Sono fatte salve le maggiori altezze esistenti
distanza dalle strade (m)	Vedi RET art. 4, 7.1
distanza minima dai confini (m)	Vedi RET art. 4, 7.2 con un minimo di 10m
distanza tra i fabbricati (m)	Vedi RET art. 4, 7.4
Prescrizioni	Si richiama il rispetto delle Norme tecniche di attuazione del PGRA vigente.

ortofoto	Estratto PRG vigente	Estratto PI proposta adozione
		
		



d. Ex centrale di betonaggio

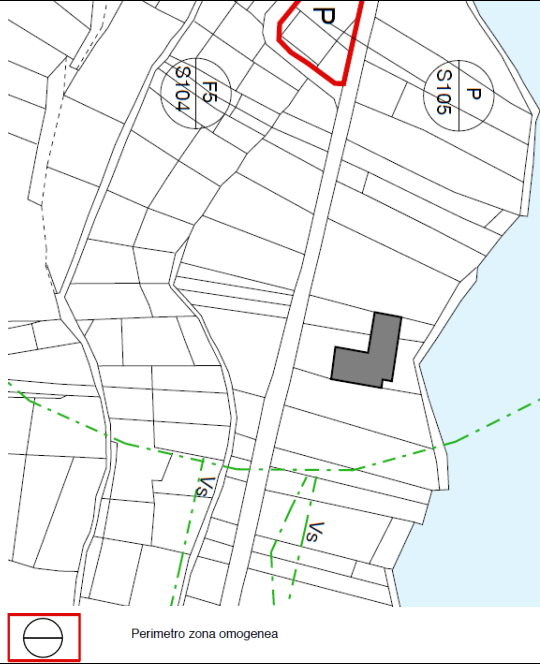
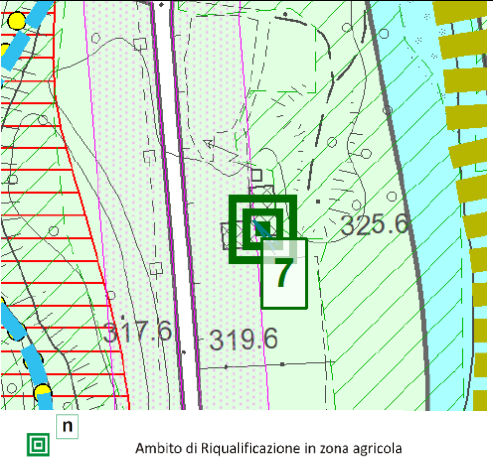
Comprende un ambito degradato sul quale insiste un'opera incongrua (già segnalata dal PATI adottato e stralciata in sede di approvazione demandandone l'individuazione al PI). In considerazione:

- del contributo collaborativo pervenuto volto al recupero dei volumi esistenti per la promozione di attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola;
- della sovrapposizione parziale della zona di attenzione del PGRA e della fascia di rispetto cimiteriale,

il PI individua le strutture esistenti come "ambito di riqualificazione in zona agricola" (indicazione puntuale) e ne detta

gli indirizzi per la riqualificazione, con possibilità di riconversione dei volumi esistenti (tramite interventi di ristrutturazione edilizia e ricomposizione planivolumetrica) anche per lo sviluppo di attività agrituristiche e di fruizione turistica (ai sensi della LR 28/2012 e ss.mm.ii.) nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PGRA vigente e della normativa vigente nelle fasce di rispetto cimiteriale.



Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: nullo

Gli interventi specifici precisati dalle NTO (art. 32) del PI sono i seguenti:

Ex centrale di betonaggio	
<i>Complesso edilizio n. 7 (rappresentato con ideogramma puntuale)</i>	<i>Previo Piano di Recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia con ricomposizione planivolumetrica dei volumi legittimi esistenti ai sensi del d.P.R. 380/01, art. 3, lett. d, con rifunionalizzazione degli stessi secondo quanto stabilito dalla LR 11/04, titolo V e dalla LR 28/2012 e ss.mm.ii.</i>
<i>Volumetria massima</i>	<i>Coincidente con la volumetria esistente con possibile ampliamento nel rispetto del disposto di cui all'art. 28 comma 1 della L. 166/2002 e ss.mm.ii.</i>
<i>altezza massima (m) da misurarsi sul sottotrave secondario di copertura</i>	<i>8,0 m</i>
<i>distanza dalle strade (m)</i>	<i>30 m</i>
<i>distanza minima dai confini (m)</i>	<i>Vedi RET art. 4, 7.2 con un minimo di 10 m</i>
<i>distanza tra i fabbricati (m)</i>	<i>Vedi RET art. 4, 7.4</i>
<i>prescrizioni</i>	<i>Si richiama il rispetto delle Norme tecniche di attuazione del PGRA vigente e di quanto richiamato nell'art. 61 delle presenti NTO</i>

VII. ALTRI AGGIORNAMENTI DI PIANO E MODIFICHE DERIVANTI DA SPECIFICI CONTRIBUTI PARTECIPATIVI PERVENUTI DURANTE LA FASE DI CONCERTAZIONE

Le modifiche sono descritte per ATO di appartenenza

1. ATO 11 - ATO di Fondovalle “*San Pietro – Lucca – Maso – Cerati – Valpegara - Righele – Furlani – Costa – Basso*”

a. Zona produttiva di via Cavallara

Si provvede al riconoscimento dello stato di fatto riclassificando la porzione di zona produttiva D1e/P6 di espansione in zona di produttiva D1c n. 7 di completamento in corrispondenza dell'attività esistente e delle relative aree pertinenziali operando il ridisegno della ZTO in appoggio ai margini catastali e ai segni riconoscibili nella base cartografica. L'aggiornamento non comporta alcuna variazione in termini di dimensionamento di piano (la zona D1e/P6 è stata infatti già conteggiata nel dimensionamento residuo), ma risultando esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata, comporta consumo di suolo pari a



11.095,0 mq. La normativa di piano recepisce le direttive dell'art. 21 del PATI ed è integrata con la seguente prescrizione (art. 22 Delle NTO):

D1e n. 1 *Nella porzione interessata dall'ambito di valorizzazione del sistema idraulico tradizionale, indicata dal PATI (art. 21.10), l'edificazione e/o la sistemazione degli spazi esterni dovrà riconoscere la rete idraulica originaria che potrà essere modificata, ove richiesto dalle esigenze di urbanizzazione, riproponendo la tipologia delle canalette rivestite in sasso.*

Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione paesaggistica (cfr punto 4.2 del PQAMA) con profondità non inferiore a 5,0m con funzione di mascheramento e di mitigazione verso il torrente Astico

Deve essere consentito il completamento del percorso ciclabile lungo l'Astico e l'ideale sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali.

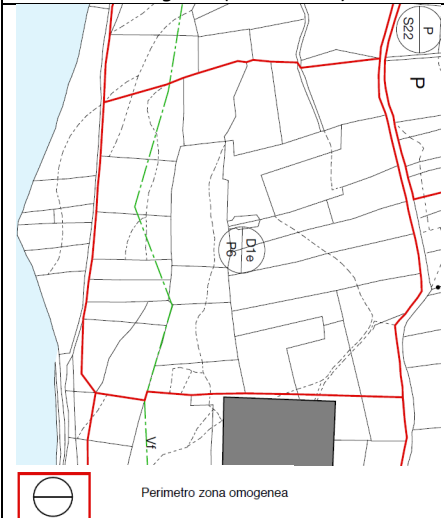
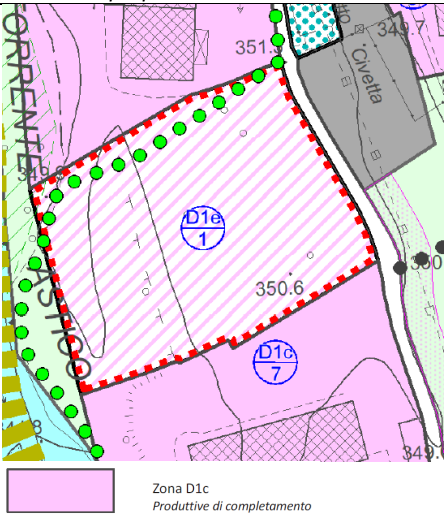
L'attuazione degli interventi, ricadenti nell'area a pericolosità idraulica moderata P1, è subordinata al rispetto dell'art. 14 delle NT del PGRA (in sede di redazione del PI – ottobre 2024 - è già verificato il non superamento del rischio medio specifico R2 e pertanto si richiama il rispetto dell'art. 14 comma 4).

Per quanto riguarda le zone di completamento, le direttive del PATI sono recepite nel PI con la seguente integrazione normativa (art. 21 Delle NTO):

D1c n. 5 e D1c n. 7: *Nella porzione interessata dall'ambito di valorizzazione del sistema idraulico tradizionale, indicata dal PATI (art. 21.10), l'edificazione e/o la sistemazione degli spazi esterni dovrà riconoscere la rete idraulica originaria che potrà essere modificata, ove richiesto dalle esigenze di urbanizzazione, riproponendo la tipologia delle canalette rivestite in sasso.*

Deve essere consentito il completamento del percorso ciclabile lungo l’Astico e l’idonea sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali.

Eventuali interventi, ricadenti nell’area a pericolosità idraulica moderata P1, è subordinata al rispetto dell’art. 14 delle NT del PGRA (in sede di redazione del PI – ottobre 2024 - è già verificato il non superamento del rischio medio specifico R2 per gli ambiti oggetto di variante e pertanto si richiama il rispetto dell’art. 14 comma 4).

Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)  Perimetro zona omogenea	Estratto PI proposta adozione  Zona D1c Produttive di completamento Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: 11.095,0 mq
---	---

b. Aree di riqualificazione e riconversione (art. 37 punto 4) del PATI
– ZTO DR n. 1

Il piano degli interventi recepisce le direttive per l'ambito di riqualificazione e riconversione indicato dal PATI e disciplinato dall'art. 37 punto n. 4 "Area artigianale dismessa loc. Dogana/Cerati (D1.c)" che prevede:

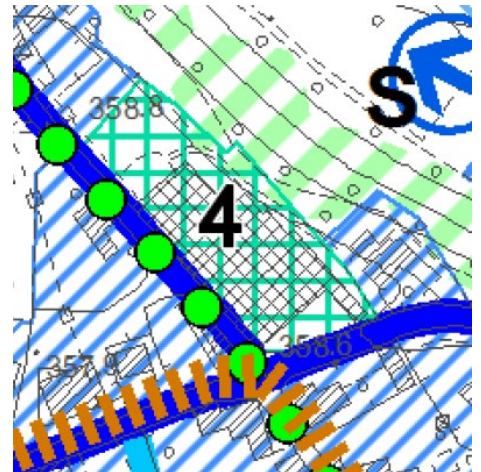
- *destinazioni d'uso: residenziale e commerciali;*
- *l'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:*
 - *riduzione delle volumetrie esistenti e rimozione delle coperture in amianto*
 - *allargamento stradale e messa in sicurezza dell'incrocio anche con la realizzazione di un percorso pedonale e arretramento dell'edificato ad almeno 5 m dalla viabilità;*
 - *realizzazione di percorso pedonale protetto sia lungo via Trento;*
 - *verifica ed eventuale potenziamento delle aree a servizi in funzione dell'intero nucleo di Cerati.*

La zona D1c/P3 è pertanto riclassificata in zona **DR n. 1 "Zona di riordino e riconversione"** che recepisce quanto previsto dal PATI. L'aggiornamento non incide nel consumo di suolo ai sensi della LR 12/2017, mentre è conteggiato un potenziale incremento residenziale pari a $(6.390 \times 1.2) 7.688$ mc.

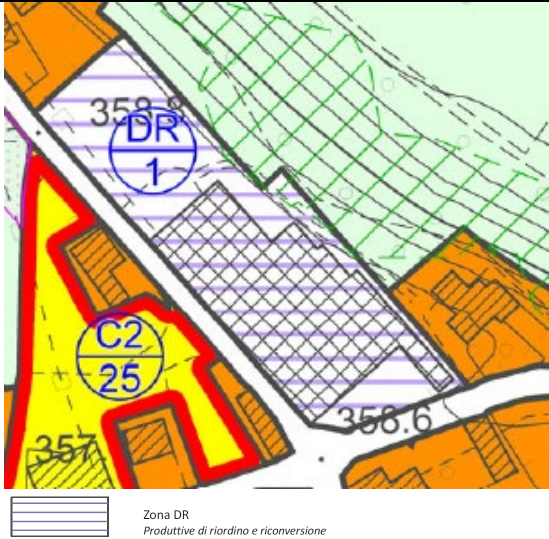
L'art. 23 delle NTO del PI sono integrate con la seguente prescrizione:

DR n. 1 (PATI art.37 n. 4)

- **modalità attuative:** *previo PUA o Programma integrato (previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima, esteso all'intera zona. Prima dell'approvazione del PUA sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di cui al d.P.R. 380/'01, art. 3, comma 1, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge*
- **destinazioni d'uso ammesse:** *residenziale e attività compatibili, compresa la funzione commerciale fino a esercizi commerciali di vicinato;*
- **obiettivi da perseguire e indirizzi progettuali:**
 - *riduzione delle volumetrie esistenti e rimozione delle coperture in amianto o allargamento stradale e messa in sicurezza dell'incrocio anche con la realizzazione di un percorso pedonale e arretramento dell'edificato ad almeno 5 m dalla viabilità;*
 - *realizzazione di percorso pedonale protetto sia lungo via Trento;*



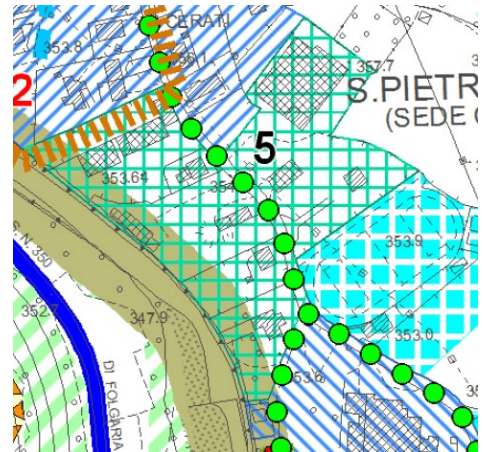
○ verifica ed eventuale potenziamento delle aree a servizi in funzione dell'intero nucleo di Cerati

Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
 Perimetro zona omogenea	 Zona DR Produttive di riordino e riconversione
	Dimensionamento (ATO 11): 7.688 mc Consumo di suolo: 11.095,0 mq

c. Aree di riqualificazione e riconversione (art. 37 punto 4) del PATI – ZTO DR n. 2

Il piano degli interventi recepisce le direttive per l'ambito di riqualificazione e riconversione indicato dal PATI e disciplinato dall'art. 37 punto n. 5 "Area artigianale tra Cerati e impianti sportivi su SP 84" che prevede:

- *destinazioni d'uso ammesse: artigianali, residenziale e commerciali;*
- *l'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:*
 - *completamento delle aree non attuate e flessibilità delle destinazioni d'uso considerata la continuità con il nucleo residenziale e gli impianti sportivi;*
 - *messa in sicurezza della SP 84 con la realizzazione di un percorso ciclopeditonale protetto*
 - *verifica ed eventuale potenziamento delle aree a servizi in funzione dell'intera area.*



Poiché l'ambito registra la compresenza di attività artigianali e funzione residenziale, e l'apporto di alcuni contributi collaborativi segnala esigenze diverse e temporalmente non uniformi, il PI propone di non dare attuazione integrale della previsione del PATI (tramite PUA o programma integrato) ma di avviare una progressiva riqualificazione dell'area mediante:

- i. la riclassificazione della ZTO D1 in zona DR n. 2, recependo gli obiettivi del PATI, con l'adeguamento del limite di zona all'ambito di riqualificazione del PATI (che corrisponde allo stato di fatto verso il torrente Astico comprendendo le aree pertinenti delle attività esistenti).

L'art. 23 delle NTO del PI è integrato con la seguente prescrizione:

DR n. 2 (PATI art.37 n. 5)

- **modalità attuative:** *previo PUA o Programma integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima, esteso all'intera zona. Prima dell'approvazione del PUA sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibile incremento della superficie coperta o del volume esistente fino al 20%, anche per le attività economiche, nel rispetto degli altri parametri di zona.*
- **destinazioni d'uso ammesse:** *artigianale, residenziale e attività compatibili, compresa la funzione commerciale fino a esercizi commerciali di vicinato;*
- **obiettivi da perseguire e indirizzi progettuali:**
 - *completamento delle aree non attuate e flessibilità delle destinazioni d'uso considerata la continuità con il nucleo residenziale e gli impianti sportivi;*
 - *messa in sicurezza della SP 84 con la realizzazione di un percorso ciclopeditonale protetto*
 - *verifica ed eventuale potenziamento delle aree a servizi in funzione dell'intera area.*



- ii. la riclassificazione (in recepimento di un contributo collaborativo) della porzione di zona D1c/P5 (2.321.4 mq) lungo via Cavallara, in zona residenziale accorpandola alla limitrofa zona residenziale B2 n. 10 con un incremento della potenzialità edificatoria residenziale stimato al netto della volumetria esistente) di 2.900 mc. Poiché l'area ricade nel Consolidato della tavola AUC del PATI, la modifica non comporta consumo di suolo.



Considerata la continuità con l'ambito di miglioramento della qualità urbana indicato dal PATI (art. 38 delle NT), le norme del Piano degli Interventi sono integrate con la seguente prescrizione nell'art. 18 relativa alla zona B2/10:



B2 n. 10 *In adeguamento all'art. 38.2 delle NTO del PATI, gli interventi di*

nuova edificazione, esclusi gli ampliamenti fino al 20% del volume, sono subordinati a:

- a. *adeguamento della viabilità di penetrazione dalla SP 84 con contestuale previsione degli spazi di sosta comprendenti sia la dotazione di standard primari, sia i parcheggi privati ex L 122/'89;*
- b. *l'individuazione di un'area verde privato con profondità non inferiore a 5,0m con funzione di mascheramento e di mitigazione verso il torrente Astico.*

L'attuazione degli interventi, ricadenti nella porzione classificata a pericolosità idraulica moderata P1, è subordinata al rispetto dell'art. 14 delle NT del PGR (in sede di redazione del PI – ottobre 2024 - per gli ambiti oggetto di variante, è già verificato⁹ il non superamento del rischio medio specifico R2 e pertanto si richiama il rispetto dell'art. 14 comma 4).

- iii. la riclassificazione (in recepimento di un contributo collaborativo) della porzione di zona D1c/p4 (mq 4.218,9) sulla quale insiste un fabbricato tipologicamente residenziale, in zona residenziale C1 n. 2 i cui parametri confermano, sostanzialmente, lo stato di fatto. L'art. 18 delle NTO è integrato con la seguente prescrizione:



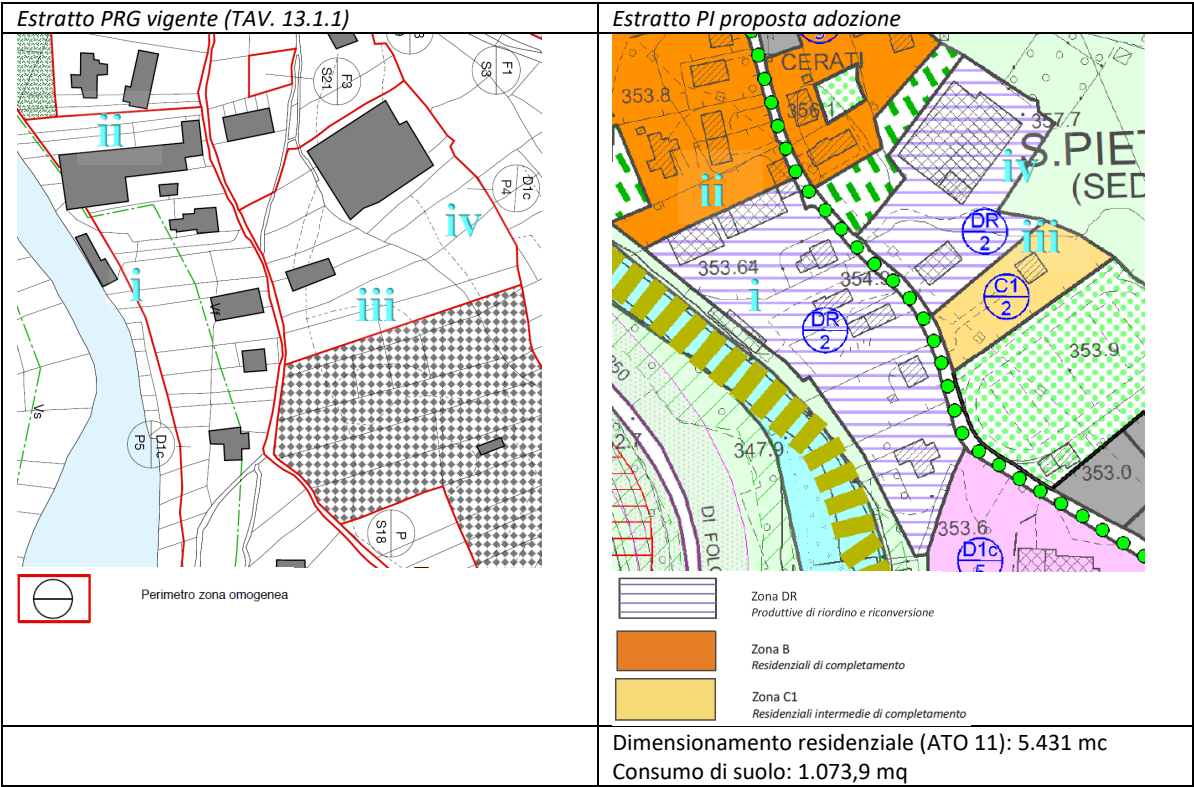
C1 n. 2 *IF: 0,6 mc/mq;
H max: 10,0m;
RCF: non superiore al 10%*

La modifica incide sul dimensionamento residenziale per 2.531 mc.



⁹ Cfr: studio di compatibilità idraulica allegato al PI

iv. È stralciata e riclassificata in area agricola la porzione di zona D1 (di PRG) in contrasto con il PATI in quanto esterna all’ambito di riqualificazione e riconversione individuata dallo stesso; pertanto, tale modifica non comporta l’integrazione del dimensionamento produttivo.



d. Zona residenziale: edificio esistente Via Cav. Paolo Sartori

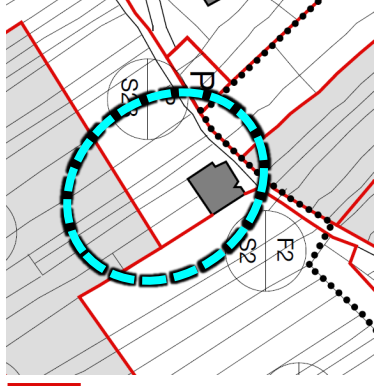
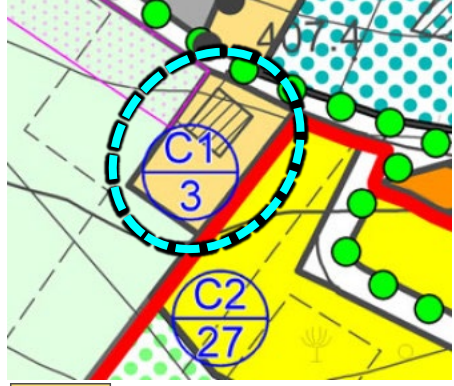
Il PI, in applicazione della flessibilità riconosciuta dal PATI (art. 6) classifica come zona C1 n. 3 (1106,4 mq) l'area pertinenziale di un fabbricato residenziale esistente lungo via cav. Paolo Sartori, in adiacenza alla zona residenziale C2 (Lottizzazione Campagna). La modifica non incide nel dimensionamento residenziale di piano in quanto già edificata, ma comporta un consumo di suolo pari a 973,4 mq.

L'art. 18 delle NTO è integrato con la seguente prescrizione:

C1 n. 3 *Volume: pari all'esistente*

Fino all'aggiornamento del PGRA (per la classificazione della zona di attenzione) sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 12 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni al quale si rimanda.



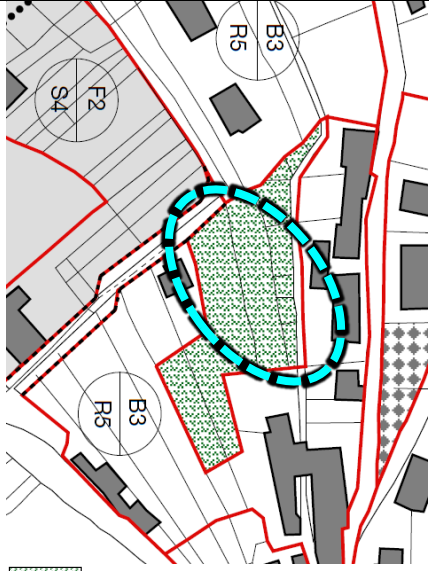
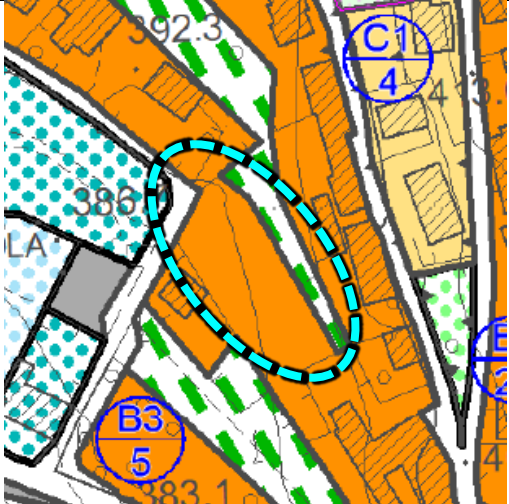
Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
 Perimetro zona omogenea	 Zona C1 Residenziali intermedie di completamento
	Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: nullo

e. Ampliamento zona Zona B3 n. 5, riclassificazione da verde privato a edificabile

In recepimento di un contributo partecipativo, il PI ha riclassificato una porzione di verde privato in zona residenziale di completamento B3 n. 5 accorpandola alla zona esistente (cfr le modifiche descritte nei successivi punti f. e g. in recepimento di puntuali contributi e richieste per cui porzioni della medesima zona residenziale sono state riclassificate in zona a verde privato).

La modifica non comporta consumo di suolo in quanto già ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/’17, ma incide nel dimensionamento residenziale dell’ATO 11 per (1.585,7 mq * 1,5) 2.379 mc.

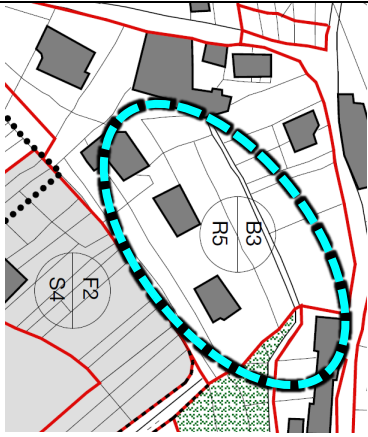
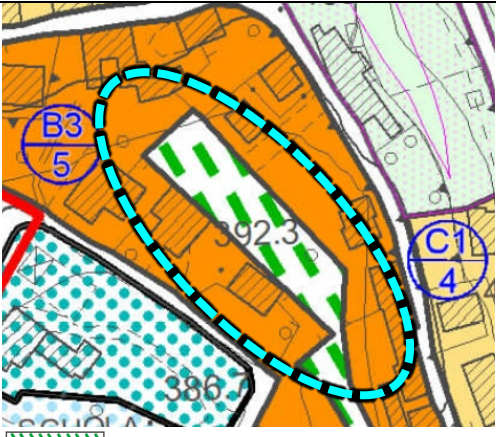


Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
 Verde privato	 Zona B Residenziali di completamento
	Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: 2.379 mc

f. Riclassificazione da B3 a Verde privato - San Pietro Valdastico

Il PI accoglie la proposta di apporto collaborativo (prot. 2587 del 15.06.2022 non su modulo di variante verde) per l'eliminazione delle potenzialità edificatorie dalle aree catastalmente identificate al foglio 4, particelle nn. 908 e 909 attualmente classificate dal PRG come zona residenziale di completamento B3/R5: l'area è riclassificata come area a verde privato, priva di capacità edificatorie nell'ambito del contesto oggetto di ridefinizione (c.fr precedenti punti e. ed f.). In termini di dimensionamento residenziale la modifica comporta una riduzione delle potenzialità edificatorie di 2.580 mc (1.719,8 mq * 1.5) nell'ATO 11.

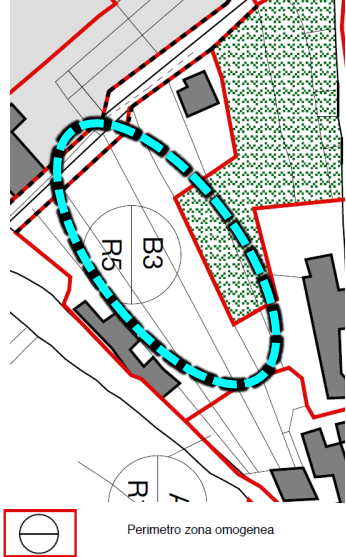


Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): - 2.580 mc residenziali Consumo di suolo: nullo

g. Riclassificazione da B3 a Verde privato - San Pietro Valdastico (richiesta di variante verde prot. 1319 del 29.03.2019)

Il PI accoglie la richiesta (prot. 1319 del 29.03.2019) per l'eliminazione delle potenzialità edificatorie dalle aree catastalmente identificate al foglio 4 mappale 1009 attualmente classificato dal PRG come zona residenziale B3/R5, nell'ambito del contesto oggetto di ridefinizione (c.fr precedenti punti e. ed f.). L'ambito, delimitato in appoggio ai segni della CTRN, è riclassificato come area a verde privato privo di capacità edificatoria per una superficie di 1.193,9 mq. In termini di dimensionamento la modifica comporta una riduzione delle potenzialità edificatorie residenziali di 1.791 mc (1.193,9 mq * 1.5) nell'ATO 11.



Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): - 1.791 mc residenziali Consumo di suolo: nullo

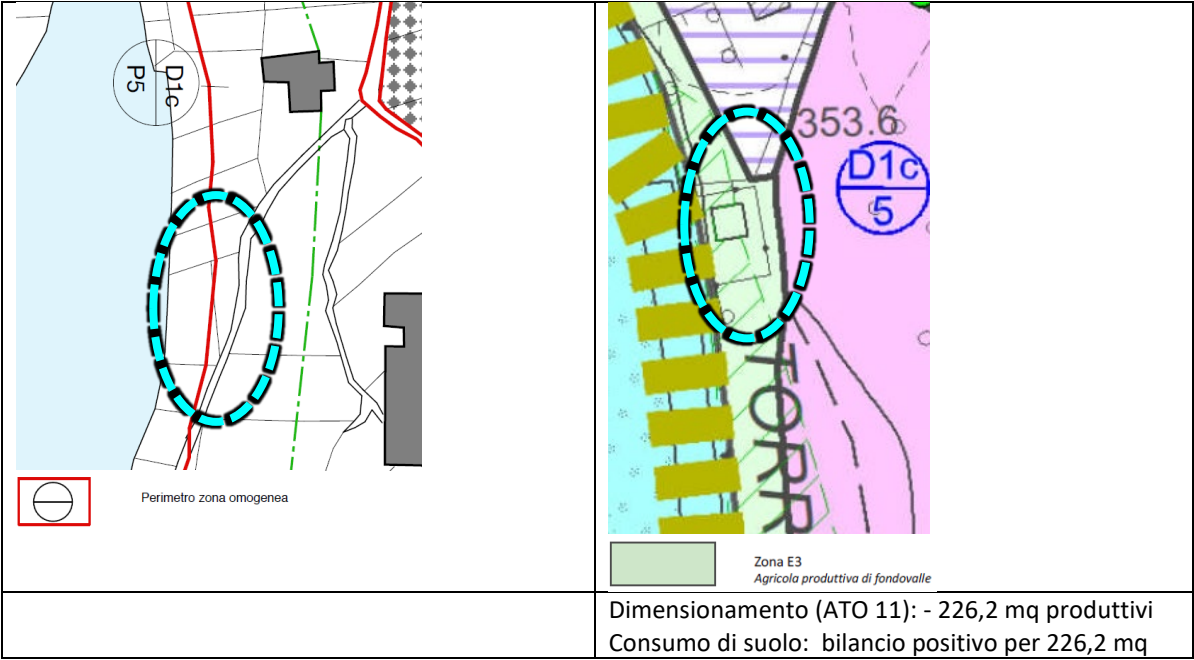
h. Stralcio potenzialità edificatorie e riclassificazione in zona E (richiesta di variante verde prot. 2006 del 21.05.2021)

Il PI accoglie la richiesta (prot. 2006 del 21.05.2021 presentata su modulo di richiesta di variante verde) per la riclassificazione in zona agricola "E":

- i. dei terreni catastalmente identificati al foglio 4, mappali 1048, 1052, 1053 e 1080 classificati dal PRG in zona residenziale B2/R23. La modifica comporta una riduzione di zona residenziale pari a 1.774,6 mq (ricadenti in ambito di urbanizzazione consolidata) e conseguentemente una riduzione delle capacità edificatorie residenziali pari a $(1.774,6 \text{ mq} * 1,8) 3.194,3 \text{ mc}$;
- ii. dei terreni catastalmente identificati al foglio 7, mappali 63 e 67 classificati dal PRG in zona produttiva D1c/P5: la ridelimitazione del limite tra la zona E e la zona D1c comporta una riduzione di superfici produttive pari a 226,2 mq.



Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.2)	Estratto PI proposta adozione
Perimetro zona omogenea	Zona E3 Agricola produttiva di fondovalle
	Dimensionamento (ATO 11): - 3.194,3 mc Consumo di suolo: bilancio positivo per 1.774,6 mq

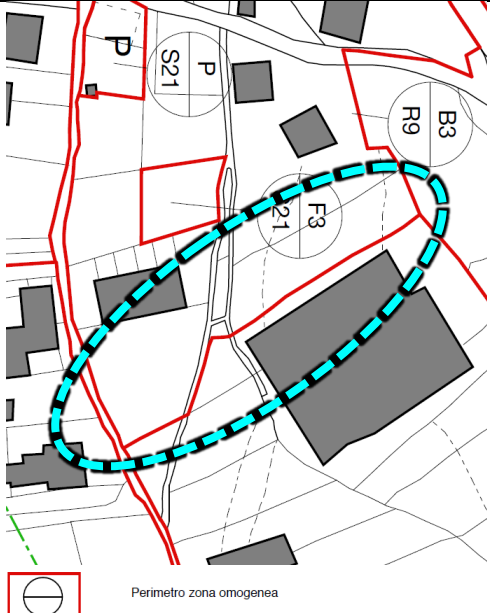
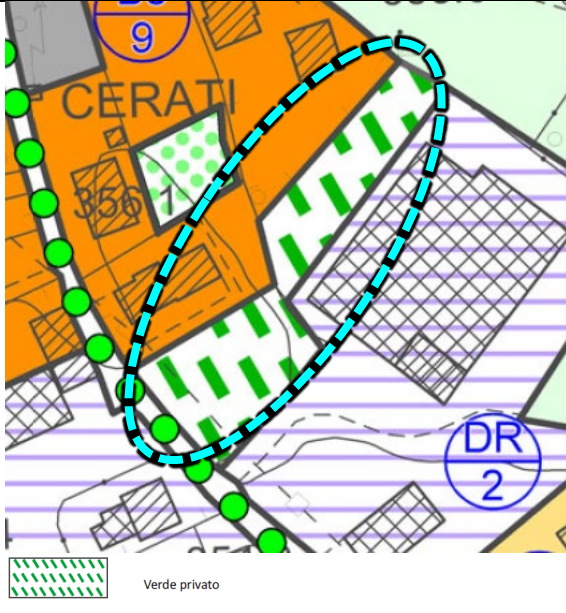


- i. Riclassificazione da B3 e D1 in Verde privato (richieste di variante verde prot. 2612 del 11.07.2017 e prot. 611 del 11.02.2022)

Il PI accoglie le richieste (prot. 2612 del 11.07.2017, prot. 611 del 11.02.2022) per l'eliminazione delle potenzialità edificatorie dalle aree catastalmente identificate al foglio 7, particelle nn. 1353, 1354, 1687 e 1688 e attualmente classificate dal PRG, in parte, come zona residenziale B3/R9, in parte, come zona produttiva D1c/P4: si crea così una opportuna fascia di mitigazione tra la zona produttiva di riconversione (la cui trasformazione non appare immediata) e quella residenziale. L'ambito oggetto di richiesta è riclassificato dal PI come area a verde privato, in quanto compreso in un contesto già urbanizzato, per una superficie complessiva di 2.753,3 mq.



In termini di dimensionamento la modifica comporta una riduzione delle potenzialità edificatorie residenziali nell'ATO 11 di 3.730,2¹⁰ mc e 266,5 mq di zona produttiva.

Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): - 3.730,2 mc residenziali - 266,5 mq produttivi Consumo di suolo: nullo

¹⁰ Dimensionamento derivante dalla riclassificazione di 1.288,3 mq nei mappali 1353 e 1354 e pari a 1.932 mc (1.288,3 mq * 1.5) e di 1.198,5 mq nel mappale 1686, pari a 1.7980 mc (1.198,5 mq * 1.5).

j. Stralcio zona B3 e riclassificazione in zona E - località Dogana

Il PI, sulla base di una puntuale richiesta (richiesta di variante verde prot. 4382 del 25.10.2018) di privazione delle potenzialità edificatorie dell'area in località Dogana catastalmente identificata al foglio 4, mappali 617, 618, 1565 e 1566, attualmente classificata dal PRG come ZTO B3/R12, verificato che tale ambito risulta inedificabile (ai sensi dell'art. 35 delle norme del PRG e DGRC 95/2008¹¹) provvede all'eliminazione dell'intera porzione di zona B2 e riclassificazione della stessa in zona agricola, in quanto posta in continuità con la stessa. L'area riclassificata ha una superficie di complessiva di 1.627,5 in termini di dimensionamento non comporta alcuna variazione.



Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	Zona E3 Agricola produttiva di fondovalle
	Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: bilancio positivo per 1627,5 mq

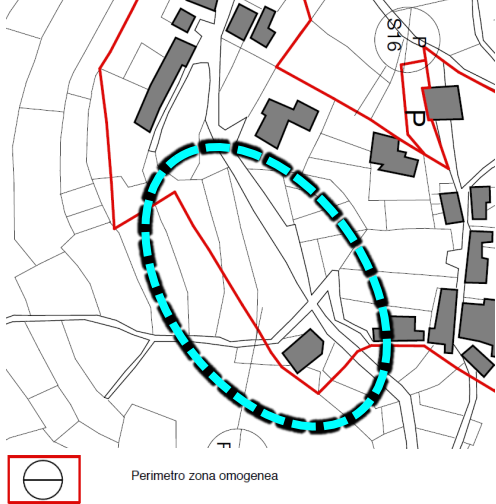
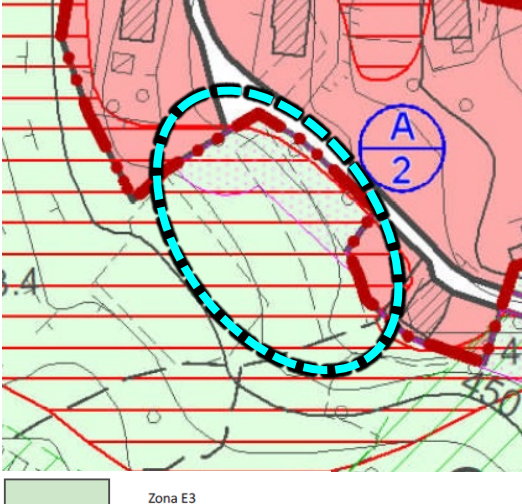
¹¹ Cfr Delibera Giunta Regionale n. 95 del 22.01.2008 di approvazione della variante al PRG

k. Riclassificazione da zona A a zona E (richiesta di variante verde prot. 5135 del 17.12.2018)

Il PI accoglie la richiesta (prot. 2485 del 06.07.2020) di riclassificazione in zona agricola dell'area in località Furlani catastalmente identificata al foglio 7 map. 1840 e foglio 8 map. 70, attualmente classificata dal PRG come ZTO A/R14: l'area è ineditata e, in quanto compresa in zona A puntualmente disciplinata, non aveva potenzialità edificatorie.

La superficie riclassificata è di 1.606,4 mq e non comporta alcuna variazione nel dimensionamento di Piano.

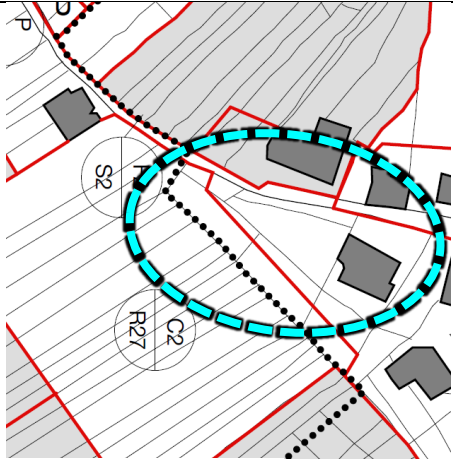
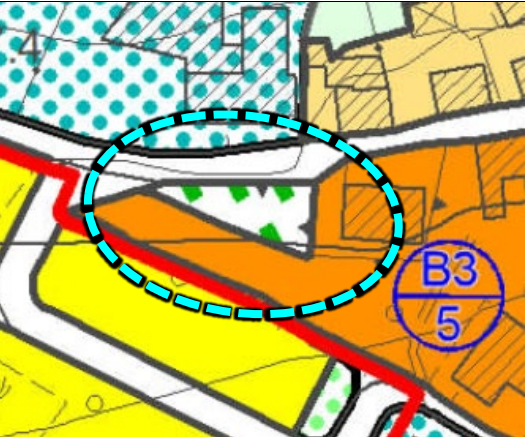


Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): nullo Consumo di suolo: nullo recupero di 1.606,4 mq

I. Zona a verde privato – riduzione delle potenzialità edificatorie Via cav. Paolo Sartori

Con la presente variante è accolta la richiesta (prot. 2555 del 30.06.2021) per la variazione di destinazione urbanista, eliminando le potenzialità edificatorie, in corrispondenza del mappale 872 foglio 4 classificato dal PRG come ZTO B3/R5. L'area è riclassificata in zona a verde privato priva di capacità edificatorie per una superficie di 456,9 mq e comporta una riduzione delle potenzialità edificatorie nell'ATO 11 di 685 mc (mq 456,9 mq * 1,5).



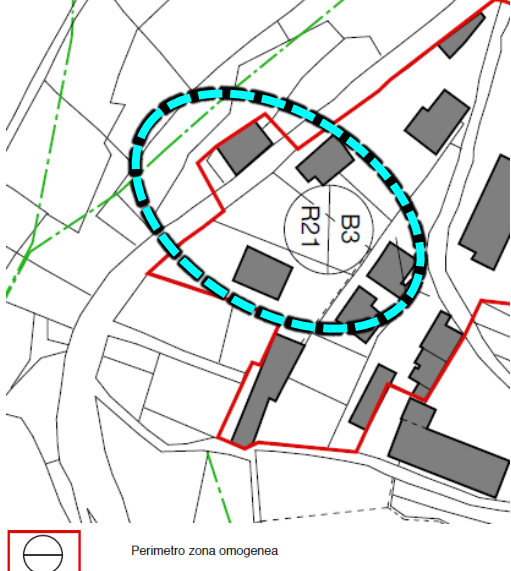
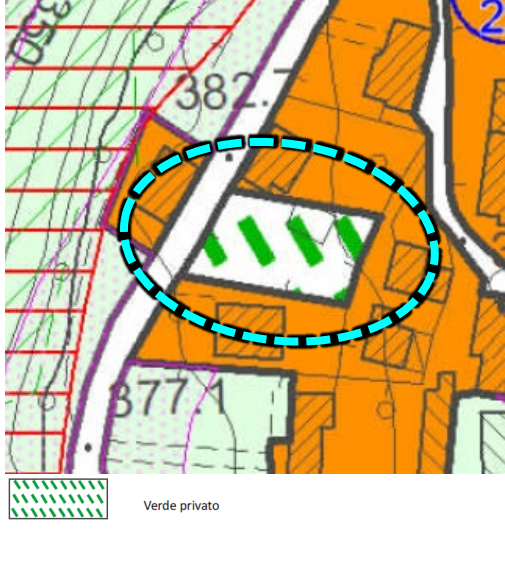
Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
  Perimetro zona omogenea	  Verde privato
	Dimensionamento (ATO 11): - 685 mc residenziali Consumo di suolo: nullo

m. Riclassificazione da zona B3 a Verde privato (richiesta di variante verde prot. 5135 del 17.12.2018)

Il PI accoglie la richiesta (prot. 5135 del 17.12.2018) di stralcio delle potenzialità edificatorie per il terreno catastalmente identificata al foglio 7 map. 87, attualmente classificata come ZTO B3/R21.

L'area è riclassificata in zona a verde privato priva di capacità edificatorie per una superficie di 900,0 mq; la modifica comporta una riduzione delle potenzialità edificatorie residenziali di 1.350 mc ($900 \text{ mq} \cdot 1,5$).

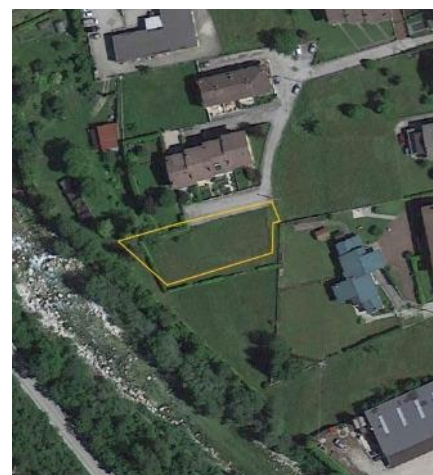


Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): - 1.350 mc Consumo di suolo: nullo

n. Ampliamento zona residenziale B2 n. 10

In recepimento di un apporto collaborativo, viene marginalmente ampliata la zona residenziale B2 n. 10 riclassificando parte del verde privato e dell'area agricola limitrofa, in appoggio ai segni ordinatori della CTRN coincidenti con il limite di proprietà: si tratta, infatti, di un lotto intercluso in un contesto in gran parte urbanizzato (c.fr anche il punto c-ii precedentemente descritto).

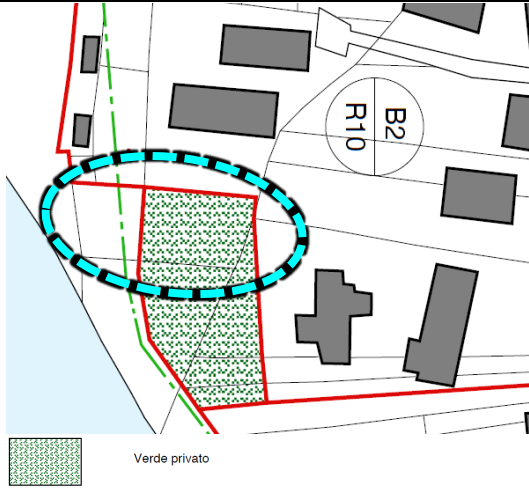
La trasformazione è compatibile con il PATI in quanto l'area ricade nell'urbanizzazione consolidata e ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale disciplinato dal PATI ai sensi dell'art. 38 punto 2) delle NT come recepito dall'art. 17 delle NTO del PI:



In adeguamento all'art. 38.2 delle NTO del PATI, gli interventi di nuova edificazione, esclusi gli ampliamenti fino al 20% del volume, sono subordinati a:

- a. *adeguamento della viabilità di penetrazione dalla SP 84 con contestuale previsione degli spazi di sosta comprendenti sia la dotazione di standard primari, sia i parcheggi privati ex L 122/'89;*
- b. *l'individuazione di un'area verde privato con profondità non inferiore a 5,0m con funzione di mascheramento e di mitigazione verso il torrente Astico.*

La modifica comporta un incremento delle potenzialità edificatorie residenziali di 1.802 mc (1.001,3 mq *1,8) e un consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 pari a 361,7 mq (a seguito della riclassificazione dell'area agricola esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata dell'elaborato "AUC 3" del PATI).

Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): 1.802 mc Consumo di suolo: 361,7 mq

o. Indicazione puntuale per gli edifici n. 96 e 97 – zona A/1 San Pietro

In recepimento di un apporto collaborativo, al fine di favorire il recupero delle volumetrie esistenti, è modificato il grado di intervento per l'edificio n. 96 della zona A/1 *San Pietro* che risulta collabente, ammettendo, nei limiti della normativa del PGRA per la zona di pericolosità P2 entro la quale l'edificio ricade, la ristrutturazione totale con possibile ampliamento in sopraelevazione ai sensi del DPR 380/01 art. 2bis e LR 14/2019, fino all'altezza dell'unità 97 (stima del volume massimo in ampliamento 150 mc¹²)

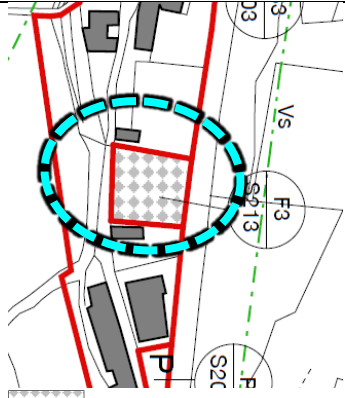
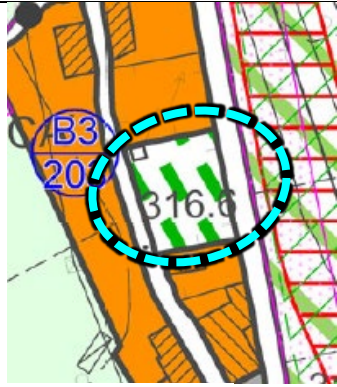
<i>Estratto PI proposta adozione – tabella A/1</i>	
	CONTRADA: S. PIETRO SCHEDA n: 1
	DESTINAZIONE D'USO Residenza e attività compatibili (art. 6 NTA) Annessi rustici, annessi alla residenza Attività di interesse collettivo
	INTERVENTI SUGLI EDIFICI Restauro, risanamento conservativo Ristrutturazione con mantenimento dell'involucro Ristrutturazione totale Sopraelevazione Ampliamento Demolizione Riqualificazione architettonica Nuova costruzione Nuovo volume (mc) Numero dei piani Altezza (m.)
	ELEMENTI ARCHITETTONICI DA TUTELARE Tipologia Composizione della facciata Materiali di facciata Archi Affreschi Decorazioni/dipinti Poggiori Cornici
	NOTE UE 87: Sopraelevare fino all'altezza dell'unità 88 UE 90: Sopraelevare fino all'altezza dell'unità 89 UE 96: è ammesso l'ampliamento in sopraelevazione ai sensi del DPR 380/01 art. 2bis e LR 14/2019, fino all'altezza dell'unità 97 e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA
Dimensionamento (ATO 11): 150 mc Consumo di suolo: nullo	

¹² Volumetria da verificare nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA

2. ATO 12 - ATO di Fondovalle “Soglio – Forme Cerati – Forni - Settecà”**a. Area a verde privato in località Settecà.**

La variante accoglie una puntuale richiesta di uniformare la rappresentazione tra le tavole del PRG (rilevata tra le tavole al 5.000 e quelle al 2.000) e di riclassificazione dell'area identificata catastalmente al foglio 10, mappale 90 da verde pubblico (decaduto) a verde privato. Con il ridisegno del PI in appoggio ai segni ordinatori della CTRN, l'area verde privato viene estesa su tutto il mappale oggetto di richiesta con conseguente riclassificazione di una porzione di zona B a verde privato per 220,7 mq (in riduzione delle capacità edificatorie residenziali pari a 331 mc ($220,7 \cdot 1.5$)).

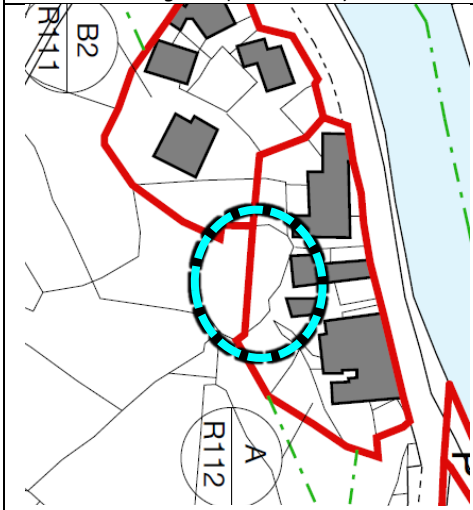
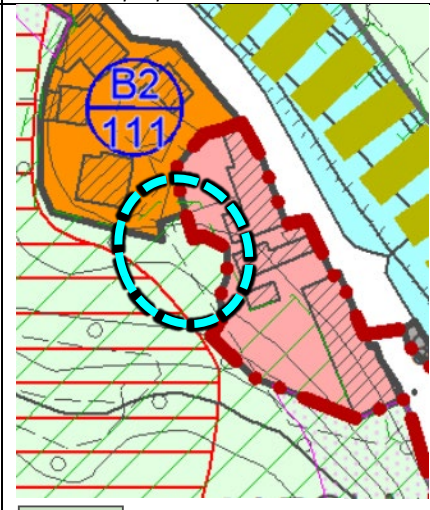


Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.2)	Estratto PI proposta adozione
 Aree attrezzate per il parco, il gioco, lo sport	 Verde privato
	Dimensionamento (ATO 12): - 331 mc Consumo di suolo: nullo

3. ATO 13 - ATO di Fondovalle “Pedescala - Barcarola”**a. Richiesta di variante verde prot. 3438 del 17.09.2020**

Il PI, sulla base della richiesta di variante verde (prot. 3438 del 17.09.2020) e verificata la rappresentazione della scheda n. 8 dei Centri Storici, provvede alla ridefinizione del limite di zona A in località Barcarola, riclassificando in zona agricola “E” una superficie di 147,5 mq (porzione del mappale 128 foglio 5), già priva di capacità edificatoria, che pertanto non incide nel dimensionamento di piano.

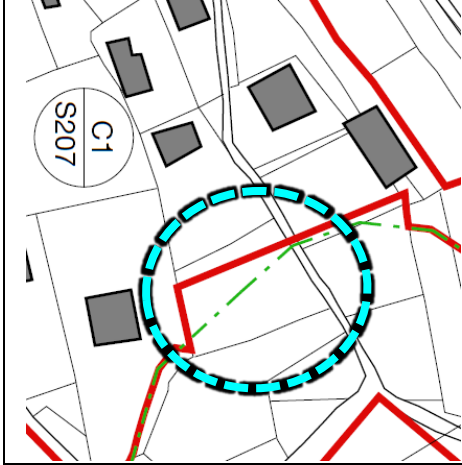
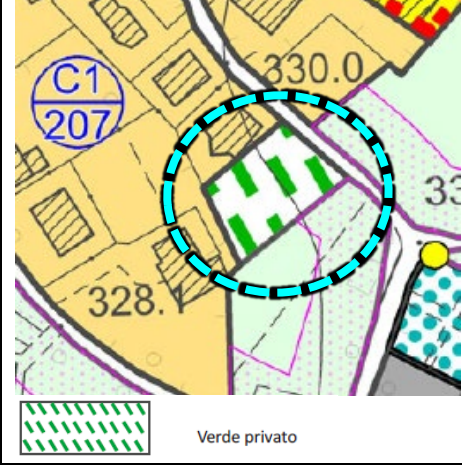


Estratto PRG vigente (TAV. 13.3.2)	Estratto PI proposta adozione
 Perimetro zona omogenea	 Zona E3 Agricola produttiva di fondovalle
	Dimensionamento (ATO 13): nullo Consumo di suolo: bilancio complessivo positivo di 147,5 mq

b. Verde privato – aree pertinenti a giardino

Sulla base di un puntuale contributo di concertazione la variante provvede al riconoscimento di una zona a verde privato in corrispondenza delle aree pertinenti a giardino dell'abitazione esistente in via Forte Corbin. La modifica comporta una riclassificazione da zona residenziale C1/R207 di 213,9 mq e di zona agricola per 725,8 mq, con conseguente riduzione del dimensionamento residenziale di 257 mc e la contestuale trasformazione di una superficie di 725,8 mq da zona agricola a verde privato.



Estratto PRG vigente (TAV. 13.1.1)	Estratto PI proposta adozione
	
	Dimensionamento (ATO 11): - 257 mc Consumo di suolo: nullo

VIII. REVISIONE DELL'APPARATO NORMATIVO

1. Allineamento delle norme di P.I. al Regolamento Edilizio, al PATI e alla pianificazione sovraordinata

La formulazione dell'apparato normativo del PI ha dovuto allinearsi al Regolamento Edilizio comunale, redatto sulla base delle Linee guida e suggerimenti operativi approvati con D.G.R. 669/2018 e , al contempo, dare applicazione alle indicazioni del PATI. I criteri utilizzati per tale allineamento sono i seguenti:

a. Aggiornamento generale alla legislazione di riferimento:

- perequazione, compensazione e credito edilizio (art. 4 delle NTO);
- definizioni e parametri urbanistici ed edilizi: sono demandati all'art. 4 del RET ricomponendo sulla base delle definizioni uniformi i previgenti criteri del RE e delle NTA del PRG in modo tale da non determinare rilevanti discontinuità;
- l'attuazione del Piano con particolare riferimento alle dotazioni urbane (art. 3) e alle modalità di reperimento;
- l'aggiornamento dell'elenco dei codici servizi (art. 33 delle NTO) in considerazione dello stato di fatto (da conservare o modificare) e delle nuove proposte;
- la nuova disciplina delle zone agricole in sostituzione di quella di cui alla LR 24/85 (artt. 25 e seguenti delle NTO);
- l'adeguamento alla pianificazione sovraordinata, in particolare in riferimento al PAI (art. 42), al PGRA (art. 43) e agli ambiti di tutela del PTCP e PTRC (artt. 44, 45 e 46).

b. Recepimento delle indicazioni del PATI comprendente la ricognizione dei fabbricati e dei manufatti di tutela assegnando il relativo grado di tutela in conformità all'art. 53 delle N.T.A. del P.A.T.I. (rappresentato in tav. 3 del PI e/o nelle schede puntuali e disciplinati nell'Allegato A alle NTO); la ricognizione dei vincoli, della fasce di rispetto e delle tutele comprese quelle della rete ecologica (titolo IV° delle NTO); la ricognizione della fragilità idrogeologica.

c. Il coordinamento con la previgente disciplina di Piano: nel rispetto dei limiti imposti dai precedenti punti a) e b), si è optato, in questa fase, di confermare la maggior parte dei parametri stereometrici di PRG in modo tale da privilegiare l'evoluzione nella continuità (tenuto anche conto della modesta dimensione del mercato immobiliare locale) ed incentivare il recupero e la riqualificazione dei volumi esistenti; per quanto riguarda i centri storici, in particolare, si è ritenuto opportuno confermare sostanzialmente l'impianto normativo previgente in quanto basato su un approfondito apparato conoscitivo (Studio dei tipi edilizi e Ausili operativi a cura dell'arch. Renzo Priante e collaboratori) ora trasposto nell'allegato A alle NTO.

d. Le modifiche introdotte sono puntualmente descritte nei capitoli precedenti.

2. Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR. 11/2004 (art. 17 e art. 36) e della LR 14/2019

Si è provveduto all'istituzione del nuovo del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR. 11/2004 (art. 17 e art. 36) e della LR 14/2019 (art. 4).

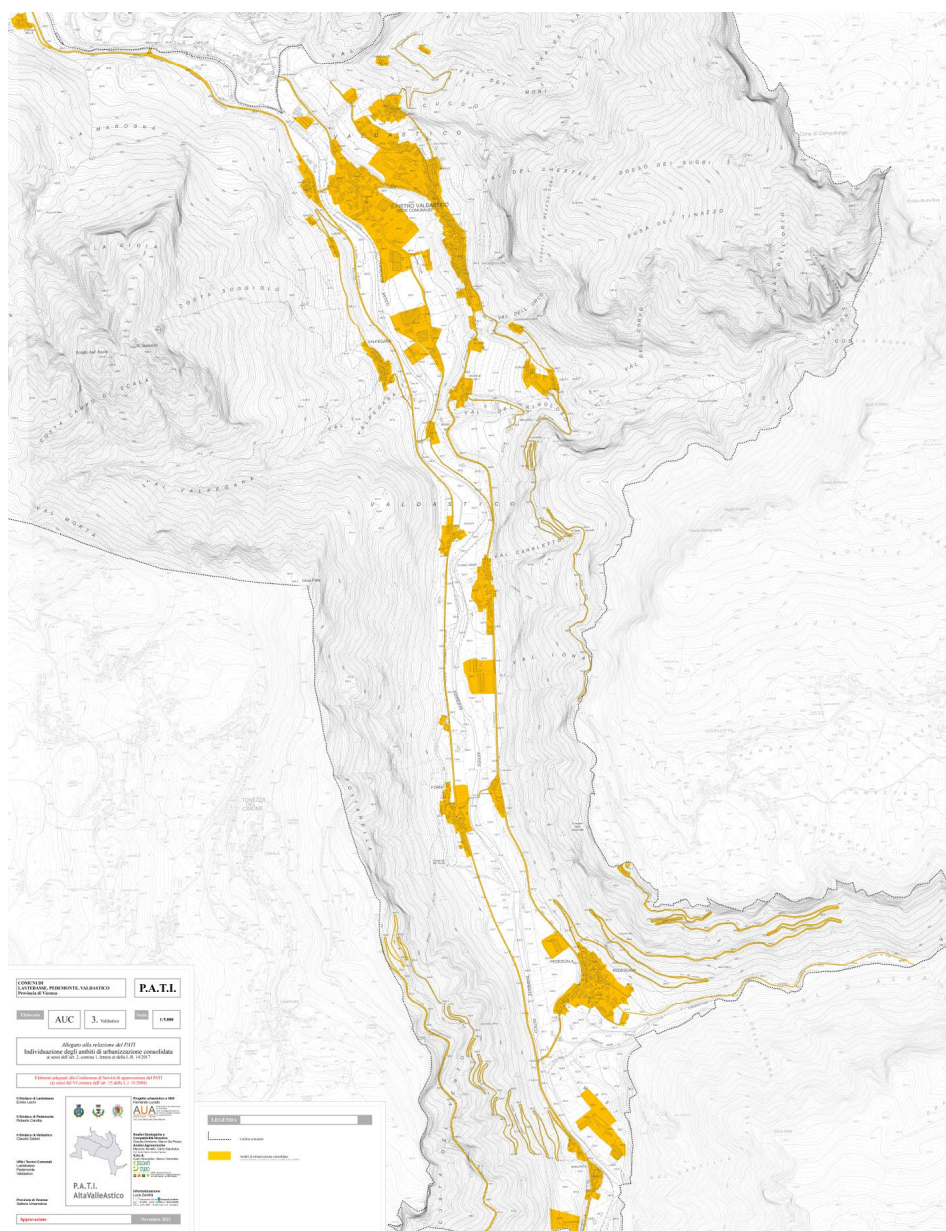
Con DGRV n. 263 del 02 marzo 2020 la Regione Veneto ha definito l'atto di indirizzo "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) della LR 14/2017 e dell'articolo 4, comma 1 della LR 14/2019". Non sono stati annotati crediti nel registro, questi potranno essere eventualmente individuati con successive varianti al Piano degli Interventi.

PARTE SECONDA – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO**IX. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

Il Piano degli Interventi comprende l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alle disposizioni della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, in attuazione a quanto già recepito in sede di PATI.

Il comune di Valdastico, all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata definita in sede di PATI (Elaborato AUC 3.), ha a disposizione la seguente quantità di consumo di suolo:

ASO	Cod. ISTAT	Comune	Quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha)
4	24112	Valdastico	4.73



Il PI è accompagnato dal registro comunale del consumo di suolo per monitorare il consumo e l'attuazione degli interventi. I criteri adottati con il presente PI per il conteggio e la verifica del consumo di suolo sono i seguenti:

➤ RIDELIMITAZIONE DELLA ZONA:

- quando la zonizzazione accede l'ambito di urbanizzazione consolidata (elaborato AUC 3), la superficie viene conteggiata come consumo di suolo;
- quando la zonizzazione risulta ridotta rispetto all'ambito del consolidato (elaborato AUC 3) non viene recuperata la superficie: ciò significa che, qualora la zonizzazione si estendesse sul consolidato non comporterebbe consumo di suolo.

➤ ZONE A SERVIZI:

- non sono computate le zone "ZTO F" ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. c) della LR 14/2017;
- la zona F3 cod. 90 "attrezzature sportive private" conferma il consolidato (elaborato AUC 3), conseguentemente qualora fossero realizzate attività non ricadenti nei casi di cui alla LR 11/04 art. 44 non comporta consumo di suolo.

➤ VERDE PRIVATO:

- se individuato all'interno del consolidato non recupera, se individuato esternamente all'ambito di urbanizzazione consolidata (elaborato AUC 3) non sottrae: ciò significa che, qualora si prevedesse un ripristino delle potenzialità di tali aree ricadenti sull'ambito di urbanizzazione consolidata, queste non comporterebbero consumo di suolo

➤ VARIANTI VERDI E/O RICLASSIFICAZIONI IN ZONA E:

- lo stralcio di zona con riclassificazione in zona agricola (ZTO E), a seguito di variante verde o sulla base di una scelta discrezionale di piano, comporta il ripristino di superficie trasformabile, conseguentemente l'eventuale riclassificazione in ZTO E va calcolata in sottrazione

➤ EX ZTO D4 e D4a E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

- Prudenzialmente, non sono integrate nel potenziale consumo di suolo le superfici del consolidato (ex ZTO D4 e D4a) e ricadenti nelle zone di riqualificazione dove sono ammessi esclusivamente le attività di cui all'art. 44 LR 11/2004 e LR 28/2012 smi, ai sensi della dell'art. 12, comma 1, lett. e) della LR 14/2017
- è invece computato il saldo delle zone di riqualificazioni per le quali sono ammesse anche funzioni diverse da quelle consentite ai sensi dell'art. 44 LR 11/2004 e LR 28/2012 smi,

n.	Rif. relazione	Descrizione	Quantità confermata o di nuova previsione esterna agli AUC
Conferma zona di espansione:			
1	VII.1.a	Zona D1e	2,781
Ambiti esterni all'AUC:			
2	VI.2.b	disegno in appoggio alla CTRN esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata	0,028
3	VI.3	Disegno degli ambiti di edificazione diffusa	0,528
4	VII.1.a	Conferma zona produttiva: area pertinenziale attività esistente	1,110
5	VII.1.c - i	Adeguamento zonizzazione DR/2	0,107
6	VII.1.d	Nuova zona C1/3 (riconoscimento edificio esistente e aree pertinenziali)	0,097
7	VII.1.n	Nuova zona B2/10	0,036
8	VI.4.a	Ambiti di riqualificazione in zona agricola (per le quali sono ammesse anche funzioni diverse da quelle consentite ai sensi dell'art. 44 LR 11/2004 e LR 28/2012 smi) – Bilancio con stralcio zona D4	0,337

Descrizione			Superficie riclassificata in zona agricola interno agli AUC
R1	VI.2.f	C1 riclassificata in zona E	0,048
R2	VII.1.h	B2/23 riclassificata in zona E	0,177
R3	VII.1.h	D1c riclassificata in zona E	0,023
R4	VII.1.j	B3/R12 riclassificata in zona E	0,163
R5	VII.1.k	A/R14 riclassificata in zona E	0,161
R7	VII.3.a	A/R112 riclassificata in zona E	0,015
8	VI.4.a	Stralcio zona D4 (porzione oggetto di richiesta di Variante verde)	0,468

La superficie complessiva (di nuova previsione) esterna

agli ambiti di urbanizzazione consolidata è quindi pari a

27.811,6 mq (2,781 ha)

La superficie complessiva (confermata) esterna

agli ambiti di urbanizzazione consolidata è quindi pari a

22.433,30 mq (2,24 ha)

la quantità di suolo “recuperata” per lo stralcio di previsioni

ricadenti nell'urbanizzazione consolidata è pari a

5.859,2 mq (0,59 ha)

Quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha)	Quantità (previsione) esterna agli AUC (ha)	Bilancio degli Interventi di trasformazione del PI ¹³ (ha)	Residuo (ha)
4,73	2,78	1,19	0,76

¹³ Bilancio tra la “Quantità (confermata) esterna agli AUC” – “Superficie riclassificata in zona agricola interno agli AUC”

XI. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle modifiche, introdotte con la presente variante, che comportano variazioni nel dimensionamento rispetto al piano vigente, esito di contributi di concertazione e/o modifiche di tipo generale descritte nei paragrafi precedenti.

Rif. relazione	PRG/PI vigente	PI Variante	ATO	note	Saldo Volume mc	Saldo superfici produttive - mq
VI.4.a	F6	F3 cod. 90	13	Potenziamento servizi integrativi al turismo	600 (turistici)	
VII.1.b	E	DR/1	11		7.688	
VII.1.c - ii	D1c/PP5	B2/10	11		2.900	
VII.1.c - iii	D1c/PP5	C1/2	11	Edificio esistente	2.531	
VII.1.e	VP	B3/5	11		2.379	
VII.1.f	B3/R5	Verde privato	11		-2.580	
VII.1.g	B3/R5	Verde privato	11	Variante verde	-1.791	
VII.1.h	B2/23	E	11	Variante verde	-3.194	
	D1c	E	11			-226,2
VII.1.i	B3/R9	Verde privato	11	Variante verde	-1.932	
	B3/R9	Verde privato	11		-1.798	
	D1c/P4	Verde privato	11			-266,5
VII.1.l	B3/R5	Verde privato	11		-685	
VII.1.m	B3/R21	Verde privato	11	Variante verde	-1.350	
VII.1.n	E+VP	B2/10	11		1.802	
VII.1.o	u.e. n. 96	sopraelevazione	11		150	
VII. - 2.a	B3/R203	Verde privato	12		-331	
VI.3.b	C1/R207	Verde privato	13		-257	

Le tabelle che seguono sintetizzano la capacità massima introdotta dal PATI, il “consumo” di volumetria residenziale (tabella 1), di superfici produttive (Tabella 2) e di volumetrie turistico ricettive (Tabella 3) utilizzate dal PI, e le disponibilità residue rispetto al PATI per i prossimi Piani.

Tabella 1 - RESIDENZA ¹⁴							
N.	Denominazione	Tipo.	PATI Aggiuntivo		PI* (adozione)		Capacità Residua**
			mc	ab teor	mc	ab teor	mc
11	San Pietro – Lucca – Maso – Cerati – Valpegara - Righele – Furlani – Costa - Basso	F	30.000	200	4.099,9	27	15.835
12	Soglio – Forme Cerati – Forni - Settecà	F	10.000	67	- 331,1	- 2	10.331
13	Pedescala - Barcarola	F	15.000	100	- 256,7	- 2	15.257
14	Versante Altopiano di Asiago	V	2.000	13	0	0	2.000
15	Versante Altopiano dei Fiorentini	V		-	0	0	-
Totale			57.000	380	3.512	23	43.423

* bilancio complessivo della variante

¹⁴ Conformemente all'art. 31 delle NT del PATI sono conteggiate le sole capacità aggiuntive mentre la conferma delle capacità residue (riferimento al capitolo 4.3.a della Relazione del PATI) non incidono nel dimensionamento, così come non indicano nel dimensionamento del PATI le variazioni derivanti dall'accoglimento di istanze di variante verde.

** nel conteggio della capacità residua non sono reintegrate le volumetrie derivanti dalle richieste di variante verde¹⁵

Tabella 2 - TURISTICO-RICETTIVO (e attività complementari)					
N.	Denominazione	Tipo.	PATI Aggiuntivo	PI (adozione)	Capacità residua
			mq di S.T	mq di S.T	mq di S.T
11	San Pietro – Lucca – Maso – Cerati – Valpegara - Righele – Furlani – Costa - Basso	F	1.000	-	1.000
12	Soglio – Forme Cerati – Forni - Settecà	F	1.000	-	1.000
13	Pedescala - Barcarola	F	5.000	600	5.400
14	Versante Altopiano di Asiago	V	-	-	-
15	Versante Altopiano dei Fiorentini	V	-	-	-
Totale			7.000	600	6.400

Tabella 3 - PRODUTTIVO (industriale, artigianale e commerciale direzionale)					
N.	Denominazione	Tipo.	PATI Aggiuntivo	PI (adozione)	Capacità residua
			mq di S.T	mq di S.T	mq di S.T
11	San Pietro – Lucca – Maso – Cerati – Valpegara - Righele – Furlani – Costa - Basso	F	10.000	- 492,7*	10.000
12	Soglio – Forme Cerati – Forni - Settecà	F	-	-	-
13	Pedescala - Barcarola	F	-	-	-
14	Versante Altopiano di Asiago	V	-	-	-
15	Versante Altopiano dei Fiorentini	V	-	-	-
Totale			10.000		10.000

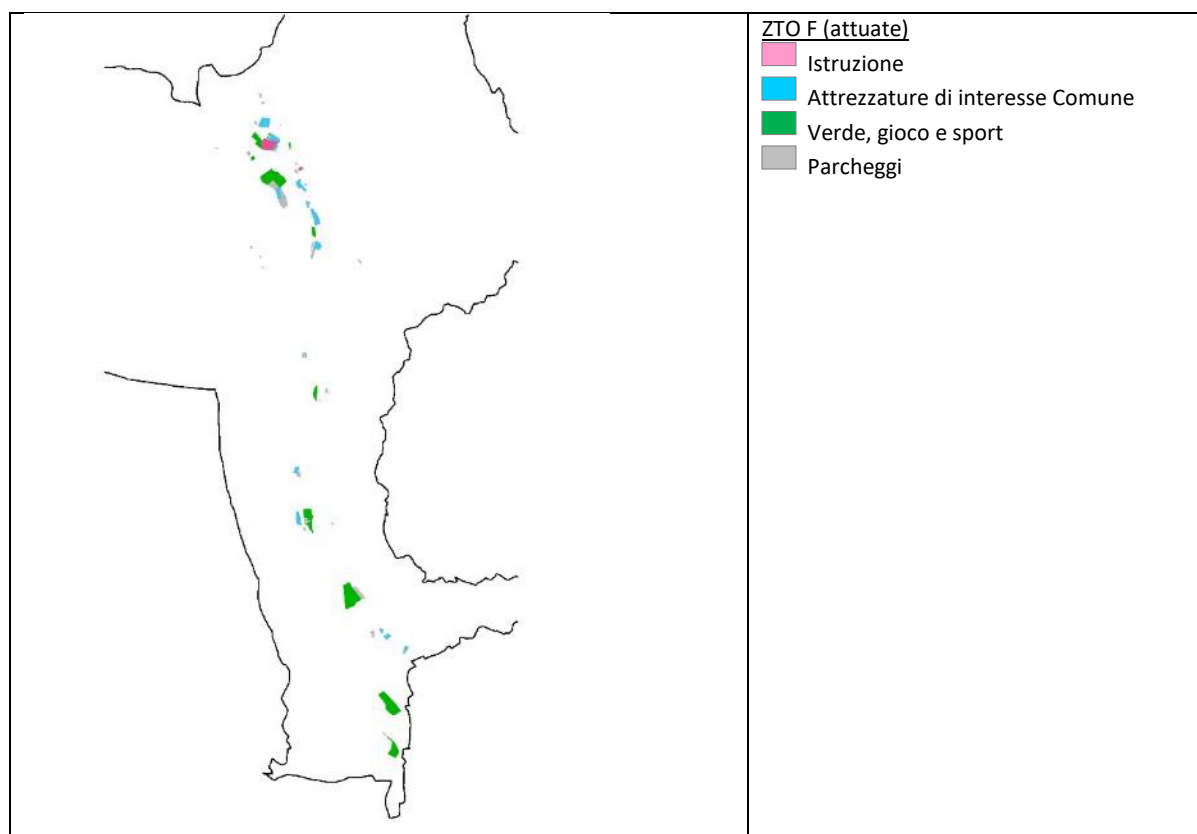
* le superfici indicate non vengono conteggiate nel dimensionamento del PATI in quanto derivanti da puntuali istanze di variante verde ai sensi della LR 4/2015

¹⁵ Contribuiti concertativi presentati con specifico riferimento alla LR 4/2015 (cfr. punti VII.1.h, VII.1.i, VII.1.j, VII.1.l, VII.1.m)

L'art. 31 del PATI ha fissato il seguente parametro di dimensionamento dei servizi *“residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 150 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq.*

Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a :

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali;
- aree per parcheggi.



Per la verifica del dimensionamento della variante generale al P.I. si sono considerati i seguenti valori:

- | | |
|--|----------|
| - abitanti residenti (dato istat al 01.01.2024) | 1.167 ab |
| - abitanti potenziali aggiuntivi per le capacità residue del piano ¹⁶ | 1.448 ab |
| - Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PI | 23 ab |

Fabbisogno di standard per abitanti complessivi 2.755 x 30: 82.651 mq

¹⁶ E' conteggiato un incremento del 10% della popolazione residente, la capacità edificatoria derivante dalle ZTO C2 non ancora completate e/o attuate (C2/25 – capacità di piano per 6.000 mc; C2/27 capacità di piano pari a 90,40 ab come riportato nella tavola 4 del PUA; C2/213 capacità edificatoria pari a 5.072,4 mc come riportato nelle tavole del PUA della variante 2012)

La dotazione aree a standard come cartografate nel P.I. risulta:

Dotazione standard	ZTO F standard esistenti	ZTO F standard di progetto	ZTO non conteggiate ai fini del dimensionamento*	Dotazione standard esistenti (2.755 ab)	Dotazione (2.755 ab) comprese ZTO di progetto)
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq/ab</i>
Istruzione	11.275,60	0,00	0,00	4,09	4,09
Attrezzature di interesse comune	33.720,50	2.444,10	5.910,10	10,09	10,98
Verde	40.253,70	46.291,60	16.820,10	8,51	25,31
Parcheggio	10.331,20	21.135,30	1.714,80	3,36	10,80
TOTALE	95.581,00	69.871,00	24.445,00	26,05	51,18

**Non sono conteggiate, ai fini del dimensionamento di piano le aree cimiteriali e relativi parcheggi a questi funzionali, le aree riferite a servizi privati (codice n. 80).*

La dotazione complessiva di aree a standard risulta ampiamente soddisfatta (51,18 mq/ab) con la realizzazione delle zone a servizi previste dal piano.

XII. ASPETTI VALUTATIVI

VAS (D.LGS. 152/2006, ART. 11 E 12) E VINCA (DGRV 1400/2017)

Il Comune di Valdastico è dotato di P.A.T.I. (redatto con i Comuni di Lastebasse e Pedemonte) approvato in conferenza dei servizi il 30 novembre 2021 (Ratifica con Decreto Presidente Provincia n. 92 del 3.12.2021 - BUR 170 del 17.12.2021) assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica sulla quale la Commissione Regionale VAS ha espresso Parere Positivo n. 97 del 10 e 18.05.2021).

Sulla base della normativa vigente e delle disposizioni regionali risulta necessario avviare la Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006, comprensiva di Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza (DGRV 1400/2017) relativamente ai contenuti della Variante in oggetto.

A seguito dell'adozione, si avvia quindi l'iter per la Verifica di Assoggettabilità con l'invio della documentazione di Piano, del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità Ambientale e della Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza, elaborata secondo il modello E della DGRV 1400/2017, con allegata Relazione tecnica.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA (DGRV 2948/2009)

La variante in oggetto è accompagnata dalla *"VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA. VARIANTE N. 1 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI"* redatta da Dolomiti Studio (Dott.sa geol. Claudia Centomo e ing. Marco Dal Pezzo) redatta in ottemperanza alla D.G.R. del Veneto n° 3637 del 13/12/2002 L. 3 agosto 1998, n. 267 - *"Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici"*, le cui modalità operative sono state fissate dalla D.G.R. del Veneto n° 2948 del 2009 *"Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici - Modalità operative ed indicazioni tecniche"*.

I.	RIFERIMENTI NORMATIVI	1
II.	STRATEGIE E OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAL PATI.....	3
III.	LA CONCERTAZIONE	6
IV.	IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL P.I.....	6
V.	AGGIORNAMENTO E RICOMPOSIZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	8
VI.	AGGIORNAMENTI DEL P.I. IN ADEGUAMENTO AL P.A.T.I. E SULLA BASE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO	18
VII.	ALTRI AGGIORNAMENTI DI PIANO E MODIFICHE DERIVANTI DA SPECIFICI CONTRIBUITI PARTECIPATIVI PERVENUTI DURANTE LA FASE DI CONCERTAZIONE.....	38
VIII.	REVISIONE DELL'APPARATO NORMATIVO	61
IX.	CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	63
XI.	DIMENSIONAMENTO DI PIANO.....	66
XII.	ASPETTI VALUTATIVI	70