

COMUNE DI VILLAGA



Provincia di Vicenza

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

P.I. - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione Programmatica



I Covoli di San Donato

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....

APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....

Cod. 0800-16 RP

Data Marzo 2017



INDICE

1	PREMESSA	1
1.1	ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PI.....	2
2	GLI OBIETTIVI DEL PI.....	3
3	I CONTENUTI DEL PI.....	8
4	GLI ELABORATI DEL PI.....	10
5	IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI	11
6	LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO.....	16
7	IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	17
8	IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	19
9	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	21
10	COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO.....	21
11	PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO	22
12	IL MONITORAGGIO DEL PI.....	23



1 PREMESSA

La legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 detta le "Norme per il governo del territorio" ed articola il Piano Regolatore Comunale in due fasi: una prima contenente le disposizioni strutturali del Piano, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed una seconda contenente le disposizioni operative espresse dal Piano degli interventi (P.I.).

La presente Relazione Programmatica, quindi, è parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Villaga, ossia della parte operativa del nuovo Piano Regolatore Comunale, costituito da PAT e da PI.

Il Comune di Villaga è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n°3113 in data 29/09/2000, successivamente modificato con deliberazione di consiglio comunale n. 9 in data 30/04/2004, esecutiva a tutti gli effetti, il comune ha dotato una variante al PRG, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 7765 in data 29/12/2005, successiva variante parziale nel 2010.

Allo stato attuale il Piano Regolatore Generale preesistente riveste, come specificato dalla L.R. 11/04 al comma 5° dell'Art. 48, "valore ed efficacia di P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T."

Il Piano di Assetto del Territorio del comune di Villaga è divenuto efficace a seguito della Conferenza dei Servizi decisoria con la Provincia di Vicenza in data 27 febbraio 2014, ratificato con Deliberazione del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale n. 53 del 04 marzo 2014 e pubblicata sul BUR n. 41 del 18 aprile 2014: il PAT è divenuto efficace il 03.05.2014 e cioè quindici giorni dopo la sua pubblicazione.

Il Piano è stato redatto mediante la procedura di co-pianificazione con la Regione del Veneto, secondo le disposizioni contenute nell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO". L'approvazione del PAT, ai sensi del comma 5° dell'articolo 48 della LR 11/2004 ha determinato che: "I PRG vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i PRG vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT".

La Regione del Veneto ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), con DGR n. 372 in data 17 febbraio 2009, ai sensi degli articoli 4 e 25 della LR 11/2004.

La Regione del Veneto ha, inoltre, approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con DGR 708/12, precedentemente adottato dal Consiglio Provinciale, ai sensi degli articoli 22 e 23 della LR 11/2004.

Il Comune di Villaga, con determina del Tecnico Responsabile del Servizio Urbanistica LL. PP., ha affidato l'incarico professionale per la redazione del primo Piano degli Interventi allo studio



professionale del dott. pianif. Elena Parolo e per la verifica di Compatibilità Idraulica il geol. Filippo Baratto dello studio HGeO.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione del nuovo strumento urbanistico del comune di Villaga, delineando i principi e le linee guida sulle quali si è fondata la stesura del piano.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il PI si relazione al bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Il presente Piano degli Interventi (PI) costituisce il primo strumento urbanistico che, in accordo e in attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT), costituisce il nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) redatto ai sensi della legge urbanistica regionale 11/2004.

Il presente piano si colloca in una cornice pianificatoria costituita da:

- a livello regionale dal nuovo PTRC;
- a livello provinciale dal PTCP;
- a livello comunale dal previgente PRG, a cui ha fatto seguito la redazione di una serie di successive varianti specifiche e puntuali, tutte adottate, approvate e in vigore.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo P.I., di produrre un "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

1.1 ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PI.

Il Documento Programmatico Preliminare al PI è stato reso noto il Documento Programmatico Preliminare al PI, ai sensi del 1° comma dell'art. 18 della LR 11/2004 che ha formalmente avviato la formazione del PI. Sono stati tenuti incontri sistematici, sia su questioni urbanistiche generali, sia su aspetti specifici e settoriali con la finalità di migliorare e perfezionare i contenuti cartografici e normativi. Sono state quindi recepiti i suggerimenti, le note, e le correzioni e integrazioni proposte negli incontri e nei numerosi tavoli tecnici.

L'adozione del PI è stata altresì preceduta da alcuni ulteriori incontri di concertazione, così come previsto dal 2° comma dell'articolo 18 della LR 11/2004.



Sulla base degli interventi contenuti nel PI è stata redatta la Compatibilità Idraulica relativa alle aree di trasformazione, a cura del consulente geol. Filippo Baratto titolare dello Studio di geologia HgeO, trasmessa al Genio Civile e al Consorzio di Bonifica, per l'acquisizione del parere preventivo di competenza, prima dell'adozione del Piano.

È stata redatta la Valutazione di Incidenza relativa alle previsioni del PI secondo la DGR 2299/2014 divenuta efficace a partire dal 1 gennaio 2016.

Ottenuto il parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica da parte del Genio Civile, il Comune ha proceduto alla Adozione del PI da parte del Consiglio Comunale, assumendo le eventuali direttive e prescrizioni.

Dopo l'adozione dello strumento urbanistico in Consiglio Comunale seguiranno:

- il Deposito e la Pubblicazione del PI su Albo Pretorio, su due quotidiani a diffusione locale e presso la Provincia per 30 giorni;
- il periodo per la presentazione di eventuali Osservazioni (30 giorni), a cui seguirà l'esame delle osservazioni e la formulazione delle controdeduzioni.
- L'approvazione del PI (recependo eventuali osservazioni ritenute meritevoli).

Il PI assumerà efficacia dopo 15 giorni dalla sua Pubblicazione dell'approvazione all'Albo Pretorio.

2 GLI OBIETTIVI DEL PI

Il Documento Programmatico del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi" e auspicati della pianificazione urbanistica.

Il Documento evidenzia i contenuti ed il procedimento di formazione del Piano degli Interventi, il quale ha il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

Il Documento del Sindaco, è stato illustrato all'Assemblea Consiliare e in successive occasioni di incontri e di tavoli di concertazione, esprime con chiarezza gli obiettivi del primo PI del Comune di Villaga. Tali obiettivi sono stati tradotti negli elaborati di progetto in:

- allineamento normativo dei contenuti del PRG- PAT a quelli del PI;
- individuazione e regolamentazione delle zone con carattere insediativo diffuso in area agricola e azioni di recupero di siti sottoutilizzati e/o degradati;



- individuazione degli interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica all'interno del tessuto urbano;
- predisposizione del Registro dei crediti edilizi;
- stesura del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- redazione del Repertorio allegato alle Norme Tecniche Operative del PI.

Il PI affronta i temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal PAT, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità ed affronta le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. Le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenire alle singole necessità contenute nel PI, dovranno confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse. Considerando che l'assetto e la qualità complessiva del territorio attualmente riscontrato sono per la maggior parte il risultato della somma, della accostamento e della sovrapposizione di piccoli interventi operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, debba essere in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente al miglioramento della qualità della vita e del territorio.

Le azioni di Piano, così come delineate nella loro veste strutturale all'interno dei "sistemi" in cui il territorio è stato suddiviso, si articolano per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). Gli ATO al loro interno individuano e dettano indicazioni e prescrizioni per: a) la città storica, b) la città consolidata, c) il territorio in trasformazione. I sistemi territoriali sono parti di territorio definite sulla base delle conoscenze relative all'ambiente, alla storia, alla cultura, agli insediamenti, alle attività.

Il PAT che, essendo uno strumento d'indirizzo e di coordinamento non produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, per ogni sistema ha precisato gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni precettive e vincolanti, gli indirizzi, i parametri, le salvaguardie da rispettare e da applicare nella predisposizione del successivo Piano Operativo ossia degli Interventi.

Le azioni di piano si esplicano attraverso le previsioni contenute nello strumento e che disciplinano gli interventi diretti a:

- a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico;
- b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
- c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono articolati nei temi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun tema vengono definite specifiche disposizioni operative.

A. Ambiente e Paesaggio

Le invarianti indicate dal PAT individuano quelle parti di territorio che, presentano particolari caratteristiche paesaggistico-ambientali non soggette a mutazioni ed oggetto di tutela e valorizzazione per il valore culturale e ambientale che hanno assunto nella memoria collettiva e che il piano, dunque, intende tramandare attraverso una particolare disciplina.

- Definizione e disciplina degli elementi della rete ecologica garantendo o perseguendo:
 - il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
 - la conservazione e il potenziamento della naturalità nelle aree rurali, in particolare, siepi, filari arboreo-arbustivi, aree boscate, ecc.,
 - la ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree periurbane e urbane,
 - la tutela, la riqualificazione e il miglioramento del verde urbano,
 - interventi contestuali o preventivi di mitigazione e/o compensazione ambientale, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica;
- Definizione di ambiti di territorio aperto in cui limitare e/o precludere l'edificazione;
- Disciplina e promozione, nel territorio aperto, delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e che possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);
- Disciplina e promozione di attività turistiche ambientalmente sostenibili;
- Coordinamento con le iniziative regionali e provinciali in materia di valorizzazione e fruizione delle aree paesaggisticamente di maggior valore.

B. Insediativo

La città storica comprende gli ambiti di edificato individuato con valenza storica dall'Atlante dei Centri Storici di cui alla legge regionale 80/1980.

La città consolidata individua la parte di costruito recente e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.

Il territorio in trasformazione individua la parte in cui è possibile riconvertire e riqualificare il tessuto urbano esistente eventualmente anche con il consumo di limitate porzioni di territorio agricolo periurbano ed i nuovi puntuali interventi.

B. 1 Insediativo Residenziale

- Tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di Villaga, mediante:
 - il recupero e la valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
 - l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili,
 - la salvaguardia delle funzioni residenziali e l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale,
 - la verifica e la modifica della classificazione e della perimetrazione di ciascun centro e nucleo storico precisandone la specifica disciplina nel rispetto degli indirizzi e criteri per la conservazione e valorizzazione, favorendo interventi di ampliamento al fine di incentivarne il recupero;
- Trasformazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del PAT, al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa residenziale tramite:
 - interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, completamento, rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse e/o con utilizzazioni ritenute incompatibili;
 - riqualificazione della scena urbana;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani, miglioramento della rete dei percorsi ciclopedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e per il tempo libero del territorio aperto;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture viarie, ecc.);
 - mitigazione delle situazioni di conflitto legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di filtro;
- Attenta valutazione delle domande dei cittadini per rispondere alle reali necessità familiari nel quadro delle compatibilità offerte dai riferimenti del PAT, della legislazione urbanistica, del "Piano casa" e dei livelli di pianificazione superiore;
- Assegnazione della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal PAT e dal vigente PRG;
- Applicazione, negli interventi di trasformazione urbanistica, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività (l'entità e la natura di tale beneficio va selezionato e calibrato diversamente in base all'entità e ai caratteri specifici dell'intervento);



- Contenimento radicale ed attento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati esistenti.
- Definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o per le quali si prevede la prossima dismissione;
- Riqualificazione energetica e miglioramento della compatibilità ambientate degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

B. 2 Insediativo Produttivo

- Incentivazione della rilocalizzazione delle attività artigianali presenti nel territorio aperto e in area urbana, in zona idonea, attraverso la definizione di quote di nuova zona produttiva riservate a tal fine e da attuare tramite operazioni di perequazione, ovvero attraverso l'applicazione di strumenti come il credito edilizio;
- Promozione di iniziative per l'innovazione del sistema produttivo;

B. 3 Insediativo Turistico-Ambientale

- Recupero di edifici o complessi di edifici con cambio destinazione d'uso a commerciale-turistico, per la riqualificazione urbana ed ambientale;
- Per gli edifici e i complessi con destinazione d'uso turistico-ambientale, conversione del volume o parte di esso e parziale ampliamento a fini turistico-ricettivi;
- Individuazione e potenziamento di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile.

B. 4 Servizi

- Verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista, individuazione dei vincoli scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del PI;
- Determinazione, in coerenza con gli standard minimi fissati dal PAT, delle tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- Avvio delle possibili integrazioni e dei raccordi funzionali delle aree a standard, in un sistema continuo ed unitario degli spazi aperti tra verde pubblico, privato e territorio agricolo;
- Completamento e potenziamento dei servizi evitando dispersioni e frammentazioni delle aree e migliorando il sistema di collegamenti attrezzati tra gli standard e gli insediamenti;

C. Relazionale

Comprende il sistema della mobilità e quello delle infrastrutture, con le reti sia esistenti che di progetto.

Nello specifico:

- Miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti e previsione di aree per la mitigazione degli impatti sul sistema insediativo e ambientale;
- Valorizzazione della fruizione ciclabile del territorio, individuazione di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile;

3 I CONTENUTI DEL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;



- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

L'individuazione delle priorità

Nella individuazione delle tematiche cui affidare criteri di priorità in sede di attivazione del P.A.T. attraverso il primo P.I. progettato, l'Amministrazione ha seguito i criteri assunti in sede di Documento Preliminare, confermati ed approfonditi successivamente nel corso delle differenti fasi di elaborazione del P.A.T..

Le priorità sono molte e significative, pur nella consapevolezza che non tutto quanto è stato individuato dal P.A.T. potrà essere realizzato nell'arco di una sola legislatura. Non per nulla, infatti, il P.A.T. ha una validità decennale mentre i P.I. hanno una durata operativa solo quinquennale.

Concetti che sono stati ribaditi nel Documento del Sindaco individuando 6 assi di intervento con riferimento:

- 1) Alla residenzialità;
- 2) Alle attività turistiche;
- 3) Al territorio agricolo di pregio ambientale;
- 4) Al territorio di pregio ambientale e paesaggistico;
- 5) Alle questioni attinenti al Centro Storico;
- 6) Al Sistema dei Servizi, del Verde, della Viabilità.

Il primo Piano degli Interventi si realizzerà per step successivi privilegiando, nella sua prima fase da considerare come prioritaria, la necessità di garantire sostegno alla residenzialità già presente, quindi la necessità di nuove abitazioni e/o cambi di destinazioni d'uso dovuto alla creazione di nuovi nuclei familiari maggiormente radicati nel territorio.

L'Amministrazione ha pertanto ritenuto di assegnare a queste tematiche la principale priorità nella elaborazione dei relativi P.I. procedendo alla immediata valutazione degli ambiti sui quali insistono gli ambiti residenziali al fine dei necessari aggiornamenti cartografici, nonché all'immediato adeguamento normativo del settore interessato.

Oltre al tema della RESIDENZIALITA' nel primo P.I., così come specificato nel DOCUMENTO DEL SINDACO, è stata data la possibilità di immediata attivazione di alcuni ambiti a destinazione turistico commerciale e del centro storico.



Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi (PI) viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del PAT stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Considerata questa prima versione del Piano degli Interventi, al quale si è data la funzione di rendere esecutive le linee guida fissate dal PAT, si è posta attenzione affinché il passaggio dal vecchio PRG al nuovo strumento urbanistico comunale fosse il più coerente possibile, tenendo conto della pianificazione vigente e degli indirizzi provenienti dalla pianificazione sovraordinata.

Entro otto giorni dall'adozione ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni successivi al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

4 GLI ELABORATI DEL PI

Il PI, come previsto dal comma 5° dell' articolo 17 della LR 11/2004, è formato dai seguenti elaborati:

- a. relazione programmatica, che indica gli obiettivi, le azioni di piano, i tempi, le priorità operative ed il quadro della sostenibilità;
- b. elaborati grafici che contengono le indicazioni progettuali:
 1. Sintesi della zonizzazione e azioni strategiche - scala 1:5.000, riporta le destinazioni d'uso prevalenti del suolo, gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), le aree sottoposte ad azioni strategiche e la Rete ecologica, in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).



2. Zonizzazione funzionale - scala 1:5.000;
 3. Schede Normative;
- c. NTO - Norme Tecniche Operative;
 - d. NTO - Repertorio Normativo (verifica del dimensionamento e degli standard, verifica consumo di SAT, Schede Normative, Schede di Piano e Monitoraggio del PI);
 - e. Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete Ecologica Comunale;
 - f. Registro dei Crediti Edilizi costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale.
 - g. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

Il PI è accompagnato dai seguenti elaborati:

- h. Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- i. Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale
- j. Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

5 IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI

Primo allineamento normativo

Sebbene il PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI dopo l'approvazione del PAT per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono e rimangono diversi sia per una questione storica che per un fatto tecnico-strutturale.

L'adeguamento dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT è un'operazione necessaria affinché i due strumenti possano dialogare coerentemente. Tuttavia l'adeguamento risulta complesso e, pertanto, richiede un approccio progressivo ed equilibrato.

Questo primo PI affronta sia l'aspetto cartografico sia il corpo normativo che, da sempre, vanno considerati nella loro reciprocità e correlazione.

Lo Strumento Urbanistico previgente è stato nuovamente informatizzato alla luce dei nuovi dettami della legge urbanistica regionale, sulla base della nuova e corretta cartografia.



La nuova informatizzazione è andata di pari passo alla rielaborazione e riscrittura del corpo normativo del PI, costituito dalle Norme Tecniche Operative, dal Repertorio Normativo e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. In particolare:

- le Norme Tecniche Operative costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PAT;
- il Repertorio Normativo riporta le tabelle di dimensionamento con gli indici ed i parametri che regolano e disciplinano puntualmente le azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del PI per le singole zone e sottozone, nonché le specifiche prescrizioni, oltre alle norme puntuali relative alle Schede Normative e alle Schede di Piano;
- il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, di riordino, di trasformazione che avvengono sul territorio, per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete Ecologica comunale. Contiene gli elementi per ridurre il consumo energetico e gli sprechi per favorire il rendimento degli edifici, per incrementare il verde pubblico e privato e per ridurre, in generale, le criticità in ambito urbano e rurale.

Apparato Normativo

Le Norme Tecniche Operative, pur recuperando alcuni contenuti e articolati dalla normativa dello strumento urbanistico previgente, sono riscritte e reimpostate completamente, alla luce dei contenuti del PAT e della LR 11/2004, organizzandole secondo i sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità ed inserendo alcuni nuovi temi derivati dal PAT e più precisamente:

Parte Prima

- Definizioni e metodi di misurazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- I vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;
- Modi, tipi, categorie di intervento e destinazioni d'uso.

Parte Seconda

- Sistema ambientale e paesaggistico - disposizioni per la rete ecologica, le aree di pregio paesaggistico, le emergenze ambientali, le azioni di tutela e di valorizzazione;



- Sistema insediativo - disposizioni per la Città Consolidata, per la Città Pubblica e per la Città della Trasformazione, riorganizzando e rielaborando più approfonditamente la normativa vigente delle ZTO e con riferimento ai sottosistemi della residenza, della produzione, del suolo agricolo e delle aree per servizi;
- Sistema relazionale - disposizioni per la mobilità e la viabilità urbana e territoriale e per la mobilità sostenibile.

Parte Terza

- I nuovi istituti introdotti dalla LR 11/2004, i basilari concetti di edilizia ecosostenibile, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e il credito edilizio;
- Il monitoraggio del PI;
- Altre disposizioni particolari e puntuali.

Il PI, attraverso le proprie NTO, conferma, uniforma e integra, senza modificare sostanzialmente i parametri urbanistico-edilizi, la normativa vigente su:

- i Beni Culturali (complessi ed edifici storico-testimoniali);
- il territorio agricolo, in parte;
- i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- i centri e i nuclei storici;
- l'edificazione diffusa;
- le zone territoriali omogenee A, B, C1 e C2;
- le zone produttive D;
- le aree per servizi e standard pubblici.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento ha comportato una revisione strutturale in coerenza con i nuovi riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale. In particolar modo l'adeguamento normativo ha riguardato maggiormente il territorio agricolo in allineamento agli articoli 41 e 44 della LR 11/2004 in attesa di un successivo PI di trattazione tematica specifica. Inoltre, le NTO sono state integrate con la normativa riguardante le nuove azioni di trasformazione previste dal PI, quali gli accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004.

Cartografia di Piano

Gli elaborati cartografici del PI si discostano nella forma di rappresentazione da quelli del vigente PRG.



Si è prodotta una tavola alla scala 1:5.000 denominata Sintesi della zonizzazione e azioni Strategiche nella quale sono riportate alcune indicazioni, che possiamo definire “di raccordo” tra il PAT e il PI.

La Carta della sintesi della zonizzazione e azioni strategiche, riporta le destinazioni d’uso prevalenti del suolo, gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), le aree sottoposte ad azioni strategiche e la Rete Ecologica in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Per Villaga, gli ATO sono così articolati:

- SISTEMA AMBIENTALE
- ATO 1 AMBITO COLLINARE
- SISTEMA INSEDIATIVO
- ATO.2 AMBITO DI PIANURA

Il PI richiama gli obiettivi e le azioni di piano del PAT, inoltre, tutti i riferimenti dimensionali e le verifiche di trasformabilità e sostenibilità saranno ricondotte agli ATO.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei sono a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee, raggruppati in questa tavola destinazioni d’uso prevalenti.

La Carta della zonizzazione funzionale suddivide l’intero territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO). Nella prima fase di redazione del PI è stata analizzata la zonizzazione funzionale propria della pianificazione previgente e verificata la reale attuazione. In sede di prima stesura di PI sono state riprese gran parte delle previsioni del vigente PRG, compresa la riclassificazione delle zonizzazione del territorio comunale, in funzione dell’analisi dei tessuti urbani già svolta. Tuttavia sono state adeguate determinate classificazioni al fine di rendere il PI rapportabile al PAT, alle relative direttive ed alla suddivisione in ATO del territorio. Questa scelta viene dettata dall’esigenza di rendere lo strumento pianificatorio coerente con il disegno urbano definito dal PAT garantendo, allo stesso tempo, una transizione più semplice il passaggio tra il PRG vigente ed il nuovo PI.

Sono riportati in questa tavola anche i vincoli di cui alla Tavola 01 del PAT “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”. Gli elementi areali e puntuali sottoposti a vincolo, di diversa natura e origine, presenti sul territorio comunale trovano disciplina nel PI. Altri elementi significativi presenti nella Carta della zonizzazione funzionale e tratti dalla Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT vengono rappresentate negli elaborati “3. Modalità d’intervento”, anch’essi con copertura estesa all’intero territorio comunale, in scala 1:5.000.

Alla luce di tali considerazioni il PI di Villaga applica la seguente zonizzazione funzionale:



- a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:
 - Zone di interesse architettonico ambientale (A)
- b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:
 - Zone residenziali di completamento (C1)
 - Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico (C2)
- c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:
 - Zone produttive artigianali - industriali di completamento (D1)
 - Zone produttive artigianali - industriali di espansione (D2)
 - Zone miste artigianali - residenziali (D5)
- d) la zona agricola comprende il territorio aperto:
 - Sottozona " E1 "
 - Sottozona " E2a "
 - Sottozona " E2b "
 - Sottozona " E3a "
 - Sottozona " E3b "
- e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico e generale comprende le:
 - Zone per l'istruzione (" F/1"),
 - Zone per attività di interesse comune (" F/2 ")
 - Zone per attrezzature religiose ("F/3")
 - Zone a verde pubblico (" F/4")
 - Zone per impianti sportivi ("F/5")
 - Zone per parcheggi ("F/6")

Con riferimento ai contenuti del PAT in materia di aree ad elevato valore naturalistico e in particolare di Rete Ecologica, sono riportati in grafia di PI:

- le aree nucleo (SIC Colli Berici);
- le isole ad elevata naturalità;
- le aree di connessione naturalistica;
- i corridoi ecologici principali e secondari e del PTRC;
- Area di tutela paesaggistica di interesse regionale di competenza provinciale (Colli Berici)

La Carta della modalità d'intervento, che nel caso del Comune di Villaga si estende per l'intero territorio comunale, riporta gli interventi legati alle politiche e strategie per gli insediamenti e le disposizioni di dettaglio della zonizzazione funzionale. In cartografia vengono specificate, oltre alla tipologia di ZTO, il numero di riferimento della tabella di dimensionamento, la modalità d'intervento (intervento diretto, progettazione unitaria, piano urbanistico attuativo) e l'indice di densità edilizia.



Inoltre, sono riportati i gradi di protezione per gli edifici sottoposti a tutela, il numero di riferimento relativo alle schede delle attività produttive in zona impropria e ulteriori indicazioni puntuali di tipo ambientale paesaggistico (es. coni di visuale) e viabilistico (es. accessi).

Il PI riporta, inoltre, i perimetri degli ambiti soggetti alle previsioni dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PUA), quelli sottoposti a Progettazione Unitaria, nonché quelli sottoposti all'applicazione dello Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUEAP).

Le Schede urbanistiche Normative riportano, con indicazioni di dettaglio, alcune previsioni - di massima - da rispettare in sede di PUA e di PU (viabilità pubblica, accessi, aree a parcheggio e a verde, allineamenti, sagome limite, ecc.). Ogni scheda riporta le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le destinazioni d'uso ivi ammissibili, ai sensi e per gli effetti degli accordi siglati tra l'amministrazione comunale ed i soggetti privati proponenti.

Di fatto l'attuazione di tali schede costituisce la componente di carico insediativo aggiuntivo del piano, ad eccezione delle previsioni del piano regolatore previgente non ancora attuate.

6 LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO

La redazione del Piano degli Interventi ha provveduto alla verifica e all'eventuale ridefinizione dei vincoli articolati nelle seguenti tipologie:

vincoli di legge

- Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua - DLgs. n. 42/2004;
- Vincolo monumentale - DLgs. n. 42/2004;
- Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003;
- Vincolo di destinazione forestale – idrogeologico;
- Rete Natura 2000 (SIC IT3220037 - Colli Berici) – Direttiva 479/409/CEE, Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, recepita con DPR 357/1997, con DGRV 2803/2002, con DGRV 1180/2006 e in ultima DGRV 2299/2014;

Possono essere definiti vincoli "ricognitivi" in quanto identificano un determinato bene appartenente ad una categoria di beni tutelata della legge;

vincoli tecnologici e infrastrutturali

- Fasce di rispetto idraulico - R.D. 368/1904, e R.D. 523/1904 e DLgs 152/2006;
- Fasce di rispetto dei pozzi di prelievo per uso idropotabile - DLgs n. 152/2006 - DM 24/11/1984;
- Fasce di rispetto stradale - DLgs 285/1992, Circolare n. 6 del 23.06.1998, LR 21/1998;



- Elettrodotti - D.M.A. del 29/5/08 (GU n. 160 del 5/7/08);
- Fasce di rispetto gasdotti - DM 24.11.1984;
- Fasce di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/1934;
- Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico;

Essi gravano su un porzioni di territorio al fine di non compromettere le funzioni di elementi che rivestono interesse pubblico;

vincoli derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata

Aree sottoposte a vincolo definito del P.A.I..

vincoli derivante dalla pianificazione comunale, ossia dal PAT.

- Aree caratterizzate da determinate fragilità (area non idonea ai fini edificatori (b03)
- Area esondabile o a ristagno idrico
- Rete Ecologica Locale costituita da:
 - le aree nucleo (SIC Colli Berici);
 - le isole ad elevata naturalità;
 - le aree di connessione naturalistica;
 - i corridoi ecologici principali e secondari e del PTRC;
 - Area di tutela paesaggistica di interesse regionale di competenza provinciale (Colli Berici)

Il territorio comunale è inoltre connotato dalla presenza di una serie di edifici di interesse storico monumentale che costituiscono degli elementi di notevole pregio sia culturale che testimoniale per questo territorio.

7 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il primo Piano degli Interventi si inserisce all'interno di una fase di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale e rappresenta, per quanto concerne il tema del territorio aperto extraurbano, la prima "fase" della revisione del Piano Regolatore Comunale.

Il Documento Preliminare, tra gli obiettivi principali, elenca quelli che tendono a favorire i modi d'uso dei suoli finalizzati alla tutela delle risorse e delle valenze naturalistiche, morfologiche, ambientali e paesaggistiche presenti.

In questo contesto la Rete Ecologica comunale rappresenta l'ossatura portante che va gradualmente realizzata e potenziata. La finalità è di non compromettere le aree ancora libere poste tra i centri urbani e l'edificato diffuso e di riconoscere correttamente l'uso del suolo e le caratteristiche ambientali dominanti.



Gli spazi aperti, i corsi d'acqua, le aree agricole di pregio rappresentano gli assi portanti della Rete ecologica locale a cui si aggiungono e si integrano le aree di pertinenza dei contesti figurativi di ville e parchi storici. La risultante dell'interazione di queste componenti è un paesaggio agroambientale raro dal punto di vista morfologico, floristico e fitogeografico.

Le disposizioni normative per la Rete Ecologica e per il Territorio Agricolo sono improntate a:

- definire gli ambiti di territorio aperto in cui limitare/precludere l'edificazione;
- disciplinare e promuovere, nel territorio aperto, le attività economiche in modo tale che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);
- attivare gli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessioni ciclopedonali e indirizzi sulle modalità di attuazione;
- coordinare le iniziative sovracomunali per la realizzazione di percorsi ambientali e turistici;
- definire gli eventuali interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche già isolate dal punto di vista idrogeologico-idraulico, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi.

Il primo PI ha verificato la schedatura puntuale relativa al territorio agricolo, in particolare:

- ha confermato le schede sui beni storico testimoniali del PRG vigente;
- ha individuato quelli attualmente non funzionali alla conduzione del fondo in ZTO E, dando la possibilità, nel caso in cui vi siano altri edifici, di presentare al Comune una dichiarazione di non funzionalità; inoltre, è stata effettuata una prima ricognizione di quali edifici-annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, possano rientrare all'interno di nuclei rurali con caratteristiche residenziali individuati dal PAT come edificazione diffusa.

Individuazione e disciplina delle attività produttive situate in zona impropria

Il PI recepisce, con la possibilità di aggiornarle costantemente, le schede puntuali delle attività localizzate in aree improprie, prevedendo modalità di riconversione di questi manufatti, ritenuti non più compatibili con l'ambiente, di destinarli ad usi propri e, possibilmente, restituire questi suoli all'agricoltura.

8 IL SISTEMA INSEDIATIVO

A) SISTEMA INSEDIATIVO URBANO

a.1 - Centri borghi e nuclei storici

L'obiettivo di Piano è la massima tutela del Centro Storico e dei borghi e nuclei storici anche con il riassetto dei perimetri, includendo porzioni centrali ritenute meritevoli di riqualificazione e di riordino.

Nel primo PI non sono previste modifiche agli attuali assetti, ma solo alcuni limitati e puntuali adeguamenti ritenuti utili ai fini della tutela delle presenze storiche di pregio tipologico, architettonico e ambientale e delle relative pertinenze scoperte.

Le zone di Centro storico del Capoluogo sono state parzialmente ampliate al fine di rendere la zonizzazione operativa coerente con le disposizioni del PAT.

Il PI individua in cartografia le ZTO A1 comprendenti borghi e nuclei storici per i quali si prevede la tutela degli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, dei manufatti di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino.

Nel primo PI è stata avviata una prima ricognizione di tutti i nuclei e case sparse (ZTO A1) con caratteri storici aventi grado di protezione 4, adeguando i relativi valori di tutela con lo scopo di migliorare la salvaguardia degli edifici meritevoli di conservazione.

Per una migliore gestione operativa del Piano sono stati uniformati i gradi di protezione per tutto il territorio comunale. Dove presente, si è confermata la specificazione vigente per singolo edificio.

Sempre con la finalità di favorire detto recupero degli edifici ricadenti in centro storico e nei borghi e nuclei di valore storico, è stata rivista la normativa riguardante la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale.

a.2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Nel primo PI sono state apportate alcune modifiche e miglioramenti tecnici alla disciplina urbanistica comunale esistente.

L'attività di ricognizione e rivisitazione delle modalità attuative delle previsioni previgenti di piano e la contestuale verifica con gli indirizzi e le azioni del PAT ha comportato un carico insediativo aggiuntivo di tipo residenziale di alcune migliaia di mc riferite, tuttavia, ad un sola zona.

Le aree ad urbanizzazione consolidata riguardanti aree edificate in zona agricola nel PRG vigente, sono state classificate dal primo PI come zone residenziali proprie con un indice edificatorio conforme con il volume realizzato. Nei casi in cui il riconoscimento come zona propria residenziale

generava capacità edificatoria aggiuntiva, ovvero nei casi dove la dimensione delle pertinenze degli edifici esistente poteva generare nuovi carichi insediativi, si è provveduto ad abbassare l'indice e a vincolare la stessa pertinenza (area a parco privato).

a.3 Edificazione diffusa

La struttura insediativa diffusa che caratterizza in parte il territorio di Villaga, ampiamente descritta nel PAT, rappresenta una delle componenti di maggiore criticità che il PI deve gestire nel corso dei prossimi anni mediante azioni mirate e puntuali. Posto che la riconversione del tessuto insediativo diffuso non potrà consentire, se non in casi particolari, la restituzione di suolo all'agricoltura, si tratta, in via generale, di avviare una auspicata riqualificazione del territorio, incentivando i recuperi e la riqualificazione. Successive varianti al PI possono eventualmente ammettere nuova edificazione solo in presenza di nuclei o borghi rurali e attraverso opere perequative e/o compensative da cui si possono ottenere dei benefici evidenti con la eliminazione o la riduzione delle criticità presenti.

B) SISTEMA PRODUTTIVO

b.1 Aree industriali ed artigianali

La struttura e la localizzazione delle aree produttive di Villaga, così come formatasi nel corso degli ultimi decenni, concentra in un'unica zona nel territorio di pianura le attività produttive.

In merito alle aree di sviluppo produttivo previste dal PAT, finora ha avuto un riscontro inverso ovvero il cambio di destinazione d'uso da produttivo ad agricolo.

b.3 Settore turistico-ricettivo

In via generale possiamo distinguere per Villaga due tipologie di ricettività:

- quella legata all'offerta culturale ed enogastronomica, rappresentata in prevalenza dalle aziende agrituristiche e dalle aziende orticole presenti sul territorio;
- la nuova ricettività legata ai settori commerciali e di ristorazione.

Entrambe le tipologie potrebbero trovare occasione di crescita per rispondere alle esigenze di fornire servizi ad una domanda potenzialmente in crescita e molto variegata.

In questo contesto il PI tende a favorire il recupero di edifici degradati e/o quelli non più funzionali al fondo di carattere storico, all'interno e all'esterno dei nuclei residenziali, oltre ad eventuali possibili integrazioni con le attività commerciali presenti.

9 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il PI, in accordo con il PAT e con la pianificazione territoriale provinciale e regionale, prevede il mantenimento e miglioramento, dove possibile, delle caratteristiche geometriche, funzionali e di sicurezza dei nastri stradali.

Per le nuove previsioni stradali e per il riordino della circolazione entro i centri abitati il PI intende avvalersi di quote “perequative” a carico dei nuovi interventi, per destinare risorse a favore delle opere di sistemazione viaria e di messa in sicurezza della circolazione, entro e fuori dei centri abitati.

Saranno altresì perseguite tutte le iniziative per coinvolgere gli enti proprietari delle strade che interessano il territorio comunale affinché possano contribuire alla realizzazione delle necessarie opere di messa in sicurezza delle tratte ritenute pericolose od oggetto di avvenimenti di criticità.

Per quanto attiene le altre componenti del sistema infrastrutturale, e in modo particolare le aree per la sosta e di parcheggio, si richiamano gli standard delle aree F, di cui alle specifiche Tabelle allegare al Repertorio Normativo del PI.

Nel quadro programmatico della mobilità sostenibile, sono riportati in grafia di PI i principali percorsi ciclopedonali di valenza ambientale, precisando che i tracciati indicati nelle tavole di piano hanno valore indicativo e non prescrittivo, fermo restando che l'esatta dimensione e collocazione degli stessi sarà effettuata in sede di progetto dell'opera pubblica.

10 COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO

Tempistiche e quadro economico

Il primo Piano degli Interventi del Comune di Villaga propone una completa revisione e riscrittura di tutti gli elaborati, cartografici e normativi. Tuttavia, alcuni temi e alcuni settori del territorio, potranno vedere la loro completa revisione in due fasi temporali successive, in quanto il nuovo strumento di regia della pianificazione operativa comunale deve intendersi come “Piano processo” e quindi, in relazione alle necessità che si presenteranno nei prossimi anni, il Comune potrà dar corso a tutti gli adeguamenti che riterrà utili e necessari. Inoltre, gli eventuali accordi pubblico/privati rappresentano variabili che impongono una certa “elasticità” e che quindi non possono essere sempre definiti in tutte le loro articolazioni in via preventiva.

In seguito all'adozione e all'approvazione del primo PI potranno seguire successive fasi di adeguamento e assestamento settoriali del piano, potranno quindi essere riprese anche singolarmente specifiche tematiche e settori territoriali (territorio agricolo, centri e borghi storici, rete ecologica e percorsi ambientali, attività produttive in zona impropria, ecc.), in modo tale da rendere lo strumento flessibile e sempre aggiornato.



Le successive operazioni di adeguamento potranno comprendere, in particolare, la rivisitazione e l'aggiornamento delle zone di centro storico, l'aggiornamento e adeguamento degli edifici sottoposti a grado di protezione, delle schede puntuali relative agli edifici in zona impropria e agli edifici non più funzionali al fondo agricolo, delle disposizioni specifiche per il territorio rurale, oltre a raccordare il PI con l'aggiornamento del Regolamento Edilizio, del Piano Comunale di Classificazione Acustica e del Piano Comunale di Protezione Civile.

11 PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PI

Il Piano di Assetto del Territorio definisce i limiti fondamentali del dimensionamento, in particolare: le quantità aggiuntive ripartite per destinazioni urbanistiche, i nuovi abitanti teorici insediabili e la quantità di Superficie Agricola Utilizzata destinata alla trasformazione dei suoli ad usi non agricoli (SAT).

Il carico insediativo definito dal Piano degli Interventi si colloca all'interno dei limiti definiti dal Piano di Assetto del Territorio. Qualora ritenuto necessario, il PAT prevede che il PI possa utilizzare una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e che tale quantità possa essere trasferita da un ATO all'altro, fino a comportarne una variazione della capacità insediativa sempre non superiore al 10% nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

La serie degli elaborati cartografici 3 del PI, alla scala 1:5.000, richiamano, in modo dettagliato, il dimensionamento del piano, così come riportato nel Repertorio.

Il dimensionamento del PI del Comune di Villaga comprende 4 componenti fondamentali:

- il dimensionamento dello stato di fatto alla data di adozione del PAT, che, convenzionalmente è fissata al 2010 e aggiornato in sede di primo PI;
- il dimensionamento del carico insediativo residuo del previgente PRG, calcolato sempre al 2010 e aggiornato in sede di primo PI;
- il dimensionamento dovuto al carico insediativo aggiuntivo residenziale previsto dal PI

E' stato verificato il carico insediativo aggiuntivo, l'incremento di abitanti teorici insediabili e le dotazioni che tali previsioni comportano rispetto ai termini previsionali del PAT agli abitanti residenti alla data di adozione del PI.



12 IL MONITORAGGIO DEL PI

Ogni nuova previsione introdotta nel PI, con effetto sulla nuova capacità edificatoria e sul territorio agricolo, dovrà essere monitorato nel processo di attuazione del Piano.

Il Dimensionamento consente un raffronto con le quantità previste dal PAT e della SAU massima trasformabile.

Alla fine di ogni biennio, l'amministrazione comunale, con l'ausilio del SIT e con la consulenza tecnica del progettista del piano, procederà ad una verifica contabile dello stato di attuazione del piano. Tale verifica va quindi confrontata con le altre componenti che costituiscono il monitoraggio del PI, di cui alla verifica di assoggettabilità alla VAS

Villaga, marzo 2017

L'Amministrazione comunale

L'Ufficio di Piano

I Progettisti

