



**COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO**  
Provincia di Vicenza

**PI**

Elaborato

**d08**

**01**

Scala

## Relazione Tecnica

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO  
Il Sindaco  
Diego Marchioro  
Assessore all'Urbanistica  
Gianluca Ghirigatto

UFFICIO DI PIANO  
Rosanna Ambrosini  
Giovanni Bertocin  
Moreno Pertegato  
Emanuela Urban

PROGETTISTI  
Roberto Grisolia  
Comune di Torri di Quartesolo  
Marisa Fantin  
Archistudio

DATA maggio 2014



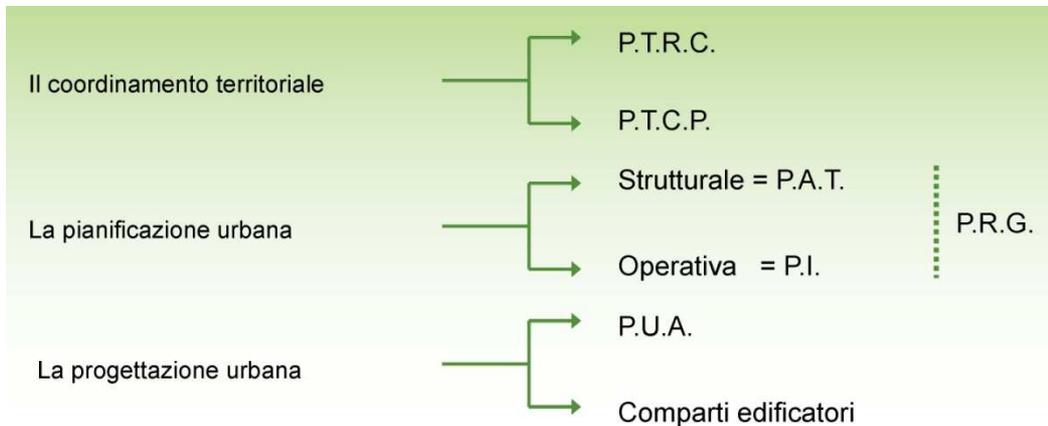
## 1. SOMMARIO

2.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA .....	5
a.	LA PROCEDURA.....	6
b.	I CONTENUTI DEL PI (art. 17 Lr 11/04).....	6
c.	I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	7
d.	LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	7
e.	ELABORATI DEL PI.....	8
3.	L'EREDITÁ DEL PAT E DEL PRG .....	9
4.	NORME TECNICHE OPERATIVE .....	10
5.	IL DIMENSIONAMENTO .....	11



## 2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.



Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il **“Piano di Assetto del Territorio”** che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il **“Piano degli Interventi”** che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l’attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

L’Amministrazione comunale di Torri di Quartesolo, dopo aver concluso la procedura del PAT, ha dato avvio al primo PI con la presentazione del Documento del Sindaco avvenuta il 14 novembre 2013 in Consiglio Comunale.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

## a. LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
2. Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
3. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale del 14 novembre 2013;
4. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
5. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene approvato.

## b. I CONTENUTI DEL PI (art. 17 Lr 11/04)

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- dettare la specifica disciplina con riferimento alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori.

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali

e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati
- nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi
- vincoli preordinati all'esproprio.

### c. I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO

L'Amministrazione comunale di Torri di Quartesolo intende recepire le previsioni del PAT attraverso Piani degli Interventi tematici in modo da rendere più omogenea e veloce la programmazione urbanistica.

Il primo PI consiste nella revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica e alle prescrizioni del PAT e degli strumenti sovraordinati e avrà per oggetto previsioni puntuali e specifiche e in particolare:

1. richieste puntuali di nuova edificazione o ampliamento che interessino interventi di modesta entità e non comportino, quindi, modifiche sostanziali del carico urbanistico. Saranno, perciò, valutate le domande che interessano ambiti compresi nei perimetri di edificazione diffusa definiti dal PAT o all'interno del tessuto consolidato, questi ultimi solo se riferiti ad aree di superficie inferiore a 1000 mq;
2. adeguamento alla LR 50/12 relativa alle attività commerciali (definizione del centro urbano e della compatibilità tra zone territoriali omogenee e attività commerciali);
3. accordi pubblico/privato per i quali siano presentati gli atti unilaterali d'obbligo che definiscono le trasformazioni ammesse e i rapporti perequativi nei termini dell'adozione del PI;
4. edifici non funzionali al fondo che verranno valutati e per i quali saranno stabilite le modalità di trasformazione in destinazioni residenziali o accessorie alla residenza, anche in questo caso tenendo conto della necessità di limitare l'impatto urbanistico della trasformazione stessa.

Sempre il primo Piano degli Interventi riguarda anche l'adeguamento del PRG vigente, nel rispetto dei contenuti del PAT e si articola:

- nel ridisegno degli elaborati grafici in scala 1/5000 e 1/2000 per adeguarli alla nuova base cartografica, alle modifiche introdotte dalla normativa e dal PAT .
- nella revisione dell'apparato normativo per quanto riguarda le zone residenziali e industriali/artigianali esistenti e di completamento, commerciali e agricole;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

### d. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Piano degli Interventi ha preso in esame le osservazioni al PAT selezionando tra quelle rinviate al PI le osservazioni coerenti con i punti espressi nel Documento del Sindaco.

A queste vanno aggiunte le richieste pervenute a seguito della pubblicazione del bando nel quale si invitavano i cittadini interessati a presentare le proprie richieste di inserimento nel PI.

Sono pervenute 28 richieste da parte dei cittadini. Inoltre sono state valutate alcune osservazioni al PAT a suo tempo rinviate al PI.

Sulla base dei contenuti definiti dal Documento del Sindaco e delle verifiche di compatibilità con la normativa e con il PAT, sono state recepite le manifestazioni che, in linea di massima, hanno i seguenti contenuti:

1. Cambio d'uso di edificio non funzionale al fondo;
2. Attivazione di ambito riconosciuto dal PAT come edificazione diffusa
3. Inserimento di lotti liberi con volume assegnato e con una superficie fondiaria massima di 1000mq

Per quanto riguarda gli ambiti destinati ad accordo il PI recepisce i seguenti:

ACCORDO	CONTENUTI
1.CASA DI RIPOSO	L'ambito è destinato alla realizzazione di nuovi volumi residenziali e al completamento della dotazione scolastica del Comune. L'inserimento di tale previsione è collegato al protocollo di intesa stipulato tra il Comune di Torri di Quartesolo e la Casa di Riposo Godi Sgargi in data 4 novembre 2008. L'accordo riguarda la cessione bonaria dell'area necessaria per la costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri (già avvenuta) e la cessione dell'area per la realizzazione della scuola materna a fronte della valorizzazione della rimanente area in proprietà della Casa di Riposo in modo da consentire a quest'ultima di recuperare parte delle risorse necessarie alla ristrutturazione, ampliamento e miglioramento degli standard qualitativi dell'attuale sede.
2, ZOPPELLETTO	Le trasformazioni all'interno dell'ambito saranno regolate da uno specifico accordo. In assenza di accordo la zona è da considerarsi come agricola.
3. LERINO	Le trasformazioni all'interno dell'ambito saranno regolate da uno specifico accordo. In assenza di accordo la zona è da considerarsi come agricola.
4. MADDALENA	Le trasformazioni all'interno dell'ambito saranno regolate da uno specifico accordo. In assenza di accordo la zona è da considerarsi come agricola.
D1/T UNICHIMICA	Si rinvia ai contenuti dell'accordo in essere.

L'accordo n° 1 è stato sottoscritto ed è, quindi, parte integrante del presente PI.

L'accordo n° 2 è definito nei contenuti ma dovrà essere sottoscritto e, quindi, recepito dal PI.

L'accordo D1/T è già stati sottoscritto e il PI lo recepisce;

Gli accordi n° 3 e 4 dovranno essere sottoscritti e, quindi, recepiti dal PI.

Il PAT prevedeva altri ambiti da assoggettare ad accordo e analogamente anche alcune manifestazioni di interesse si è ritenuto dovessero essere accompagnate dallo specifico accordo. In questi casi potrà essere redatto di volta in volta un PI quando saranno definiti e maturi i tempi e i termini degli accordi stessi.

## e. ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- Tav. b0510.1 Intero Territorio Comunale in scala.1:5.000;
- d0801 Relazione Tecnica;
- d0901 Norme Tecniche Operative;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

### 3. L'EREDITÀ DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

#### 4. NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

1. integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
2. formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

L'aspetto più significativo del processo di revisione delle norme è quello che riguarda la determinazione degli indici di edificabilità delle ZTO B e C in quanto con questo PI gli indici di edificabilità delle zone residenziali saranno espressi in termini di mc/mc e non più mq/mq. Sono state semplificate anche le definizioni degli indici edilizi e, in particolare della superficie coperta e del volume in modo che l'edificabilità prevista dal PI sia comprensiva di tutte le superfici che compongono l'organismo abitativo, comprese quelle accessorie.

Questa revisione ha comportato a monte un lavoro di calcolo e di verifica dell'applicazione degli indici nelle zone già edificate, di tipo B e C e di quelle soggette a strumenti urbanistici attuativi. Attraverso il confronto di più casi di applicazione del PRG, tenendo conto delle nuove definizioni, si è giunti a quantificare la conversione da quella modalità di calcolo a quella attuale.

Gli indici così calcolati corrispondono alla media dei volumi consentiti nei diversi casi, quindi non penalizzano diritti edificatori già acquisiti. Rimane comunque anche l'ulteriore bonus conseguente all'applicazione della legge sul terzo piano casa.

Altrettanto rilevante l'inserimento nel corpo normativo delle norme in recepimento della legge 50/2012, politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto e del relativo Regolamento. Questo lavoro è stato affiancato dalla procedura di individuazione del centro urbano e dalla pubblicazione del bando per l'individuazione delle aree degradate.

In sintesi, le norme confermano la compatibilità delle attività commerciali fino a 1500 mq con tutto il territorio comunale, escluse solo le zone agricole, gli ambiti di edificazione diffusa e le attività produttive soggette a SUAP. Si è ritenuto, comunque, vista la struttura delle zone residenziali di completamento di Torri di Quartesolo di inserire la possibilità, per i casi più complessi, di richiedere un approfondimento rispetto all'inserimento nella rete viaria di attività commerciali sopra i 1000 mq.

Per quanto riguarda le grandi superfici di vendita, il PI conferma le aree dove tale destinazione è già consentita senza prevedere nuovi ambiti.

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR. 11/2004.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si è trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto a quelle vigenti

## 5. IL DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola a partire dal rilievo della SAU.

SAU	Ettari	%
Superficie agricola utilizzata	1271,00	68,09
Superfici urbane	545,23	29,21
idrografia	48,17	2,58
Aree boscate	2,21	0,12
<b>totale</b>	<b>1866,59</b>	<b>100,00</b>

<b>SAU (superficie agricola utilizzata)</b>	<b>1271,00 ha</b>
STC (superficie territoriale comunale)	1866,61 ha
Rapporto SAU/STC	68,09%
Zona altimetrica	pianura
Soglia percentuale	40%
Indice di trasformabilità	1,30%
<b>SAT (superficie agricola trasformabile)</b>	<b>16,52 ha</b>

La quantità di SAU trasformabile può interessare una superficie complessiva non maggiore a **ha 16,52**.

L'ufficio calcola la superficie agricola trasformabile residua a mano a mano che vengono attuati gli interventi consentiti dal PI che la sottraggono.

Se venissero attuati tutti gli interventi previsti, la superficie agricola in sottrazione sarebbe pari a ha **1,23**. Nel consumo massimo di SAU non sono conteggiate le aree soggette ad accordo ma per le quali l'accordo non è ancora stato sottoscritto.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

In totale gli abitanti teorici inseriti con il PI sono **704** corrispondenti a **105600** mc di cui 80000 sono legati all'accordo "Torri capoluogo" e altri 11400 sono conferme di previsioni già contenute nel PRG vigente.

Le trasformazioni, ripartite per ATO, sono le seguenti:

ATO	Volume residenziale	Superficie produttiva	abitanti teorici (vol/150)
1	80.000		533
2	23.200		155
3	0		0
4	2.400		16
<b>TOTALE</b>	<b>105.600</b>		<b>704</b>

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG/PI e del PAT. Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT sono:

1. parcheggi pubblici 8 mq/ab
2. verde pubblico 12,5 mq/ab
3. attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
4. attrezzature collettive 5 mq/ab

Il quadro generale delle dotazioni pubbliche all'interno del PI è il seguente:

<b>TIPO SERVIZIO</b>	<b>SERVIZI PUBBLICI SUPERFICIE mq</b>	<b>MQ PER ABITANTE TEORICO esistenti+previsti (12508)</b>	<b>SERVIZI PRIVATI AD USO PUBBLICO SUPERFICIE mq</b>	<b>TOTALE AREE PER SERVIZI</b>	<b>MQ PER ABITANTE TEORICO esistenti+previsti (12508)</b>
F1 istruzione	32020,47	2,56	35171,61	67194,64	5,37
F2 interesse comune	74614,85	5,97	0,00	74620,81	5,97
F3 verde e sport	252263,39	20,17	715781,98	968065,54	77,40
F4 parcheggio	47156,45	3,77	11702,98	58863,20	4,71
<b>totale</b>	<b>406055,16</b>	<b>32,46</b>	<b>762656,57</b>	<b>1168744,19</b>	<b>93,44</b>

Nel conteggio non sono considerate le aree che verranno cedute in perequazione oltre lo standard dovuto per legge dall'accordo "Torri capoluogo" e che andranno a incrementare la dotazione di opere di urbanizzazione secondaria, in particolare per le voci relative al parco pubblico e ai parcheggi.