

COMUNE DI GALLIO

PIANO DEGLI INTERVENTI Relazione programmatica

Marzo 2009

GRUPPO DI LAVORO:

ARCHISTUDIO – VICENZA
SOCIETA' SISTEMA – VENEZIA
STUDIO FANTIN-PELLIZZER, MAROSTICA

MARISA FANTIN
FRANCESCO SBETTI
MAURIZIO FANTIN

PREMESSA.....	3
LA PROCEDURA.....	5
IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	5
IL PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE 2008-2011	6
CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE, CONCERTAZIONE	7
LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEL PI.....	8
PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	10
SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA.....	10
DIMENSIONAMENTO DEL PI.....	10

PREMESSA

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.

La formazione del Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del PAT previsto dalla legge regionale 11/04, ripropone la necessità di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto strutturale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del territorio.

Questo percorso richiede di riconoscere e comprendere gli assetti territoriali e le tendenze che sono già in atto nei singoli aggregati dell'economico e sociale. In rapporto ad un recente passato è aumentato soprattutto il numero dei protagonisti "attivi" in grado di realizzare i processi di trasformazione del territorio, mentre si è parallelamente dilatato il fabbisogno di spazio funzionale necessario allo svolgersi delle attività economiche; non sono però più percorribili semplici disegni che prefigurano utilizzi del territorio senza valutarne le compatibilità e le sostenibilità ambientali, sociali ed economiche.

Non parlare più di strumento urbanistico in senso tradizionale e invece, per il piano operativo, utilizzare il termine "**piano degli interventi**" che contiene al suo interno il concetto di "politiche urbane" significa concepire una diversa natura degli interventi che sono articolati come "insiemi di azioni integrate" in cui le trasformazioni fisiche (e quindi i relativi progetti) giocano un ruolo significativo, ma non esaustivo, né, a volte, il ruolo principale, soprattutto in termini di obiettivi e finalità generali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme

di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

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".

LA PROCEDURA

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

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano, le priorità e le opere pubbliche inserimento nel programma triennale;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Divulgazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
4. Incontri pubblici di illustrazione dei contenuti;
5. 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;
6. 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.

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Nel definire i contenuti del primo Piano degli Interventi il Documento del Sindaco affronta i seguenti tematismi:

Il territorio di Gallio riveste un grande interesse in termini di qualità ambientale e paesaggistica e all'interno della cosiddetta "città consolidata" presenta nuclei storici con precise caratteristiche architettoniche, di un'edilizia sparsa spesso di buon livello.

Il territorio per Gallio costituisce probabilmente la risorsa economica più importante; pertanto è necessario prevederne la tutela, il corretto uso, la valutazione attenta dello sviluppo articolabile tra:

- consolidamento della residenza stabile,
- protezione delle attività che agiscono da manutenzione del territorio
- valutazione della capacità turistica

- verifica dell'offerta potenziale e dei relativi effetti

Tutti questi parametri sono indispensabili per una corretta progettazione urbanistica.

Questi elementi costituiranno un importante contenuto del PI, che dovrà costruire un apparato normativo che li affronti sotto il profilo delle destinazioni funzionali, del corretto inserimento ambientale, delle prescrizioni di carattere architettonico soprattutto in presenza di nuclei storici consolidati.

Sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione comunale, il PI degli Ato dal n. 2 al n. 10 intende sviluppare i propri elaborati progettuali tenendo in particolare considerazione:

- il potenziamento della Frazione di Stoccareddo e delle contrade del paese, favorendo il recupero del patrimonio esistente ed attraverso la ricognizione di lotti liberi da riservare alla residenza stabile e, nel rispetto della qualità ambientale delle stese, anche alla seconda casa;
- valorizzazione delle strutture artigianali, commerciali e turistiche ivi esistenti;
- schedatura delle malghe comunali, delle strutture turistiche della zona nord, con la puntuale verifica della necessità/opportunità di ampliamenti;
- valorizzazione delle strutture sportive esistenti e di nuova pianificazione;
- adeguamento della normativa del PRG alla nuova legge urbanistica ed al PAT;
- carta della compatibilità tra PRG e PAT per consentire l'applicazione del PRG come primo PI;
- aggiornamento della normativa sulle zone agricole, che si intendono preservare e tutelare;
- definizione dei parametri e dei criteri di applicazione di perequazione, compensazione e credito che il PAT non definisce nel dettaglio.¹

IL PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE 2008-2011

Sulla base del piano delle opere pubbliche 2008-2011 approvato, verranno date precise indicazioni per la realizzazione delle seguenti opere situate negli ATO cui il PI fa riferimento:

¹ Estratto dal Documento presentato in Consiglio Comunale

- Pista forestale Val Fonda - Stoccareddo
- Ristrutturazione Malga Melaghetto
- Pista di accesso a Campomuletto e relativo sottopasso in località Sbarbatall
- Definizione del Sentiero del Silenzio, Porta della Memoria in località Campomuletto
- Recupero a scopo turistico/ricettivo dello stabile di Busa Fonda Vecia e rifacimento della pista da pattinaggio
- Ristrutturazione Malga Longara Davanti e Ex Casara Fiaretta
- Bonifica discarica zona della Covola
- Rifacimento palazzina polifunzionale del Packstall
- Ampliamento di Via Col Fuste a Stoccareddo
- Messa in sicurezza strada Gallio - Ronchi - Hoss
- Sistemazione Piazza Stoccareddo (Con Mutuo)
- Creazione parcheggi entrata sud di Gallio

Tutte le opere elencate, non essendo prevista dal PAT l'applicazione della perequazione per Stoccareddo e le Contrade, saranno finanziate direttamente dal Comune o co-finanziate dalla Regione. 2

CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE, CONCERTAZIONE

Il Piano degli Interventi così come il Piano di Assetto del Territorio previsto dalla Legge Regionale 11/04 si configura come strumento di elaborazione partecipata della prospettiva di organizzazione del territorio. Tali disposizioni sono previste anche nella direttiva europea sulla VAS secondo cui "Le autorità e il pubblico devono disporre tempestivamente di un'effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o di programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell'adozione del piano o del programma o dell'avvio della relativa procedura legislativa". La stessa direttiva comunitaria, ai sensi dell'articolo 6, esplicita l'esigenza di forme di partecipazione dei soggetti portatori di interessi nel processo di formazione dei piani.

La partecipazione, per raccogliere le opinioni diffuse e agevolare il dibattito sulle intenzioni attuative e operative, necessitano di un processo di relazioni tra parte tecnica, soggetto politico-amministrativo e cittadini che si snodi lungo tutto l'arco dell'elaborazione del piano

I vantaggi derivanti da questo approccio sono molteplici:

- la costruzione condivisa e trasparente del PI;

² Estratto dal Documento presentato in Consiglio Comunale

- l'opportunità di prendere decisioni con maggiore consapevolezza e conoscenza del problema;
- la possibilità di raggiungere in minor tempo la condivisione e l'accordo sui temi di sviluppo del territorio evitando il rallentamento del processo strutturale nelle successive fasi di attuazione;
- la possibilità di dialogare con chi vive il territorio: la partecipazione pubblica può fornire ai progettisti contributi importanti ed una visione più articolata su aspetti particolarmente critici;
- l'occasione per la cittadinanza di essere parte attiva nel delineare le linee di sviluppo che l'Amministrazione comunale propone.

Il PAT è stato redatto sulla base di un intenso lavoro partecipativo che ha portato numerosi contributi da parte di Enti e cittadini. Naturalmente le proposte sono state esaminate e discusse nel contesto di uno strumento di carattere strutturale, evitando di scendere nel dettaglio delle proposte operative.

Il PI è il momento giusto in cui riprendere questi temi e declinarli a una scala di maggiore dettaglio, quella operativa.

Al fine di informare sulla redazione del PI e coinvolgere il numero più alto possibile di cittadini, il Sindaco ha inviato una comunicazione ai residenti negli ATO 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nella quale si riassumevano i contenuti del PI e le principali informazioni contenute nel PAT che riguardano i nuclei abitati e i centri rurali compresi negli ATO interessati.

Nella lettera, inoltre, si invitavano i cittadini a partecipare alle assemblee pubbliche che si sono svolte il giorno 6 febbraio a Bertigo, a Gallio (presso la sede municipale) e a Stoccardo. All'incontro di Gallio sono stati invitati e sono intervenuti, oltre ai cittadini, gli enti interessati e i professionisti che operano nel territorio comunale. Durante i tre incontri il Sindaco ha illustrato i contenuti del PI mettendo in evidenza il rapporto con gli obiettivi e i vincoli che il PAT ha stabilito nei confronti del PI. I tecnici incaricati della redazione del PI hanno risposto alle domande degli intervenuti in modo da chiarire le modalità con cui avrebbero svolto l'incarico e i limiti di azione del PI rispetto alla normativa vigente.

Tutti sono stati invitati a presentare osservazioni scritte entro il 15 marzo in modo da consentire ai progettisti di esaminare le diverse richieste e valutarne la conformità urbanistica.

LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEL PI

Per quanto riguarda l'ATO 1 (esclusa la zona A), che non è interessata dal PI, sono state confermati integralmente i contenuti del Piano Regolatore vigente che,

coerentemente con quanto previsto dalla Lr. 11/2004, mantiene efficacia fino all'approvazione del primo PI, fatta salva la verifica di conformità con il PAT.

Per quanto riguarda gli altri ATO e la zona A dell'ATO 1, invece, sono state riviste integralmente le previsioni del PRG ed è stato redatto un nuovo PI che ha principalmente questi contenuti:

- conferma della schedatura della zone A e A1, con la sola revisione delle schede puntuali ritenute non adeguate;
- istituzione di una nuova ZTO che interessa gli ambiti residenziali, denominata B2.1 nella quale si confermano i volumi esistenti per i quali sono ammessi solo ampliamenti di adeguamento igienico-sanitario;
- individuazione dei lotti liberi sulla scorta delle necessità manifestate dai cittadini e previa verifica di conformità urbanistica delle zone interessate;
- individuazione degli edifici non più funzionali al fondo sulla scorta delle segnalazioni pervenute e verificata la conformità urbanistica della trasformazione.

Nel formulare le previsioni del PI si è tenuto conto degli obiettivi e prescrizioni del PAT in particolare per quanto riguarda la tipologia dei nuovi fabbricati residenziali che dovrà essere limitata a edifici uni-bi-trifamiliari con altezza massima pari a due piani più un piano mansardato. A tal fine i lotti liberi individuati sono stati classificati secondo tre categorie cui corrisponde la volumetria edificabile, indicata puntualmente e non attraverso indici in modo da evitare problemi di interpretazione. La tipologia dei lotti liberi corrisponde alla seguente classificazione:

- 500 mc nel caso sia indicata la possibilità di realizzare un edificio unifamiliare;
- 700 mc nel caso sia indicata la possibilità di realizzare un edificio bifamiliare;
- 900 mc nel caso sia indicata la possibilità di realizzare un edificio trifamiliare.

Per quanto riguarda gli annessi non più funzionali al fondo, il cambio di destinazione d'uso è stato condizionato alla presentazione di una relazione agronomica che dimostri l'effettivo stato dell'azienda agricola e comprovi la non funzionalità del fabbricato. Alcuni degli annessi segnalati sono in posizioni ambientalmente delicate per cui sarebbe preferibile la demolizione dei volumi esistenti. In questi casi il PI, pur ammettendo il cambio d'uso, attribuisce a tali fabbricati un premio volumetrico, da tradursi in credito edilizio nel caso in cui vengano demoliti.

Per attuare le previsioni, oltre a intervenire all'interno del perimetro della città consolidata, in alcuni casi è stata utilizzata la norma del PAT (articolo 62) che consente di modificare la superficie territoriale nel limite massimo del 10%.

Infine il PI ridefinisce le norme di attuazione del PRG "traducendole" in Norme Tecniche Operative, come previsto dalla legge regionale, e quindi in grado di superare le contraddizioni tra la legge in vigore e quella abrogata.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PAT nell'articolo 33 delle norme prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e degli atti di programmazione negoziata.

Il PI non prevede questa fattispecie di interventi.

SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA

Il PAT all'articolo 37 prevede che la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) potenzialmente trasformabile sia pari a mq. 226.980.

Questo primo PI interessa una quota di SAU pari a mq. 8.865, inferiore al limite massimo determinato dal PAT.

DIMENSIONAMENTO DEL PI

Dal punto di vista degli abitanti teorici insediabili, il PI determina una riduzione rispetto alle previsioni del PRG vigente sul quale il PAT ha fatto la verifica della dotazione urbanistica. Infatti il PI annulla la potenzialità edificabile delle zone residenziali di completamento eliminando le ZTO che sono governate dall'applicazione di un indice fondiario. I lotti liberi e gli ampliamenti che il PI consente di realizzare sono largamente inferiori rispetto al volume potenziale e quindi non comportano aumento degli abitanti teorici. Inoltre si tratta di interventi di completamento, non sono previste né espansioni né nuovi strumenti attuativi che comporterebbero l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nella fase transitoria fra l'approvazione del P.A.T. e l'adozione del primo P.I. sono state rilasciati permessi di costruire per una cubatura complessiva di mc 15.557 a destinazione residenziale. Questo carico insediativo aggiuntivo viene detratto dalla capacità edificatoria dell'ATO 1, pari a mc 164.227, in applicazione dell'art. 62 delle norme tecniche del P.A.T..

Dal punto di vista delle volumetrie previste dal PAT per ciascun ATO la situazione è la seguente:

	ATO	MQ consolidato	Espansione ammessa (10%)	Espansione di progetto	Carico insediativo aggiuntivo	Cubatura di progetto	DIFF.
ATO 2	Grogni	3263,00	326,30	0,00		500	
	Zingar	6935,70	693,57	0,00		150	
	(Ronchi Davanti) 2a	7.281,26	728,13	0,00			
		42.720,57	4.272,06	0,00		900	
		516,93	51,69	0,00			
	(Sambugari) 2b	28.928,48	2.892,85	302,00		1.600	
	(Campanella) 2c	12.756,53	1.275,65	0,00		650	
	(Ronchi Dietro) 2d	10.146,16	1.014,62	0,00			
		8.014,88	801,49	0,00		500	
	(Dalla Bona) 2e	6.093,96	609,40	0,00		0	
	(Gianesini) 2f	24.726,06	2.472,61	1.198,00		1.350	
	(Bonur) 2g	14147,28	1.414,73	1.175,00		1.350	
	TOTALE				2.675,00	9.461	7.000
ATO 3	(Laben) 3	5.107,38	510,74	0,00		0	
	(Stellar) 3a	31.317,60	3.131,76	0,00		1.000	
		836,70	83,67	0,00			
	(Leghen) 3b	18.558,50	1.855,85	0,00		700	
		27.242,20	2.724,22	0,00		150	
		2.201,90	220,19	0,00			
		3.704,95	370,50	0,00			
		2.606,50	260,65	0,00			
	(Perch) 3c	7.859,00	785,90	0,00			
		10.862,57	1.086,26	0,00		150	
		13.172,57	1.317,26	0,00			
		1.839,19	183,92	0,00			
		97.861,56	9.786,16	0,00			
	3.037,26	303,73	0,00				
ATO3				0,00	2.761	2.000	761
ATO 4	(Bertigo) 4	67189,61	6.718,96	1.470,00			
	ATO4			1.470,00	7.377	5.250	2.127
ATO 5	(Stoccareddo) 5	128.471,00	12.847,10	2.740,00		3.900	
		3.872,50	387,25	385,00		2.400	
		4.984,00	498,40	480,00		500	
	ATO 5			3.605,00	14.153	6.800	7.353
ATO 10	(Zaibena) 10	26.761,85	2.676,19	1.115,00			
	ATO10			1.115,00	4.344	2.000	2.344
TOTALE				8865,00	38.096	23.050	15.046

ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali in scala 1:5000, 1: 2000 utilizzando sia la carta tecnica regionale che la base catastale;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

Gli elaborati grafici sono stati redatti sia su base carte tecnica regionale che, per quanto riguarda le zone edificate, su base catastale in modo da rendere più agevole la lettura e l'applicazione delle previsioni di Piano.