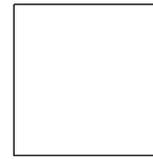
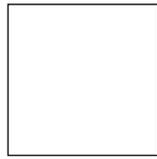
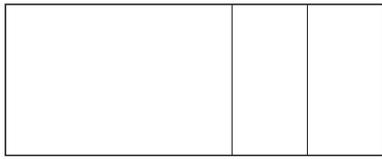


ISOLA VICENTINA 2013

P.R.G./P.I.



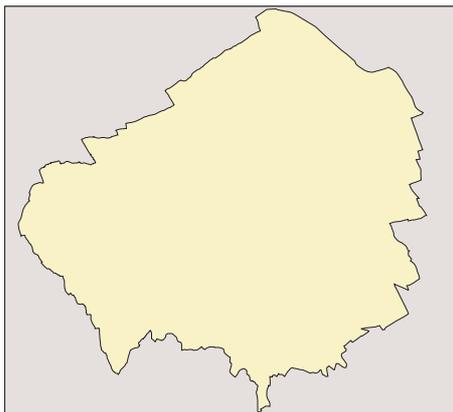
PRG/P.I. - RELAZIONE DI PROGETTO, VARIANTE N. 3

Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi

Variante n. 3 - Zone di attenzione idrogeologica e Area D1/5_via S. Tomio

(art. 18 della L.r. 11/2004)

Luglio 2013 - Adozione



Collaboratori: Dalla Costa Loris; Marzari Elena;

Comune di ISOLA VICENTINA



P.I. Piano degli Interventi

Relazione Illustrativa

Variante n. 3

Zone di attenzione idrogeologica e area D1/5_via S Tomio

Luglio 2013

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
Ferrando Lucato
**FERRANDO
LUCATO**
n° 1510



Cod. comm.	Nome file	Rev	Data	Estensori	Ver	App
ISL_07_PI	ISL_07_PI_Relazione_var_3	OO	18.07.2013	Ldc	Ldc	FL
<i>Progetto</i>						
Piano degli Interventi – Variante n. 3, Comune di Isola Vic.na						

<i>Cod. comm.</i>	<i>Nome file</i>	<i>Rev</i>	<i>Data</i>	<i>Estensori</i>	<i>Ver</i>	<i>App</i>
ISL_07_PI	ISL_07_PI_Relazione_var_3	OO	18.07.2013	Ldc	Ldc	FL
						
<i>Progetto</i> Piano degli Interventi – Variante n. 3, Comune di Isola Vic.na						



P.I. Primo Piano degli Interventi – Variante n. 3
Relazione illustrativa

Premessa

La legge urbanistica regionale (L.r. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4): il P.A.T. - piano di assetto del territorio e il P.I. – piano degli interventi. Come precisato all'art. 12 mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, **il Piano degli interventi** *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.*

L'Amministrazione Comunale di Isola Vicentina ha avviato nel 2006 la predisposizione del P.A.T., strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 25 del 13.07.2007, controdedotto con D.C.C. n. 5 del 18.02.2008 e definitivamente approvato con DGRV n. 3085 del 21.10.2008 dalla Regione Veneto (Bur n. 93 del 11.11.2008). Con l'approvazione del P.A.T. il PRG vigente acquista *“il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”* ai sensi dell'art. 48 della L.r. 11/2004.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere un primo **Piano degli interventi** adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 8 del 9 febbraio 2009, approvato con D.C.C. n. 20 del 20.04.2009 e vigente dal 23/05/2009 (Bur n. 38 del 08/05/2009) nonché D.C.C. n° 45 del 28.07.2009 di approvazione definitiva delle osservazioni accolte che hanno determinato modifiche sostanziali 2009 e vigente dal 05/09/2009 (Bur n. 69 del 21/08/2009).

Successivamente l'Amministrazione ha approvato:

- **l'aggiornamento n. 1 al Piano degli Interventi** (adottato con D.C.C. n. 08 del 25.02.2010, approvato con D.C.C. n. 27 del 15.06.2010) che riguardava principalmente alcune aree strategiche (Castelnovo e area ex Lima) nonché ad alcuni interventi su aree o opere pubbliche.
- **l'aggiornamento n. 2 al Piano degli Interventi** (adottato con D.C.C. n. 14 del 04.08.2011, approvato con D.C.C. n° 24 del 27/06/2011 - B.U.R. n° 52 del 15/07/2011) che riguardava alcune aree quali, in particolare, i Centri storici e le Schede B, nonché la rizonizzazione di alcune aree, in ottemperanza alle indicazioni del PAT ed il completamento della schedatura degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo

Con il Documento Preliminare illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 27 giugno 2013 (D.C.C. n. 22 del 27/06/2013) si è avviata la procedura per la **Variante n. 3 al Piano degli Interventi** del Comune di Isola Vicentina.



1. I contenuti della variante n. 3 al Piano degli Interventi

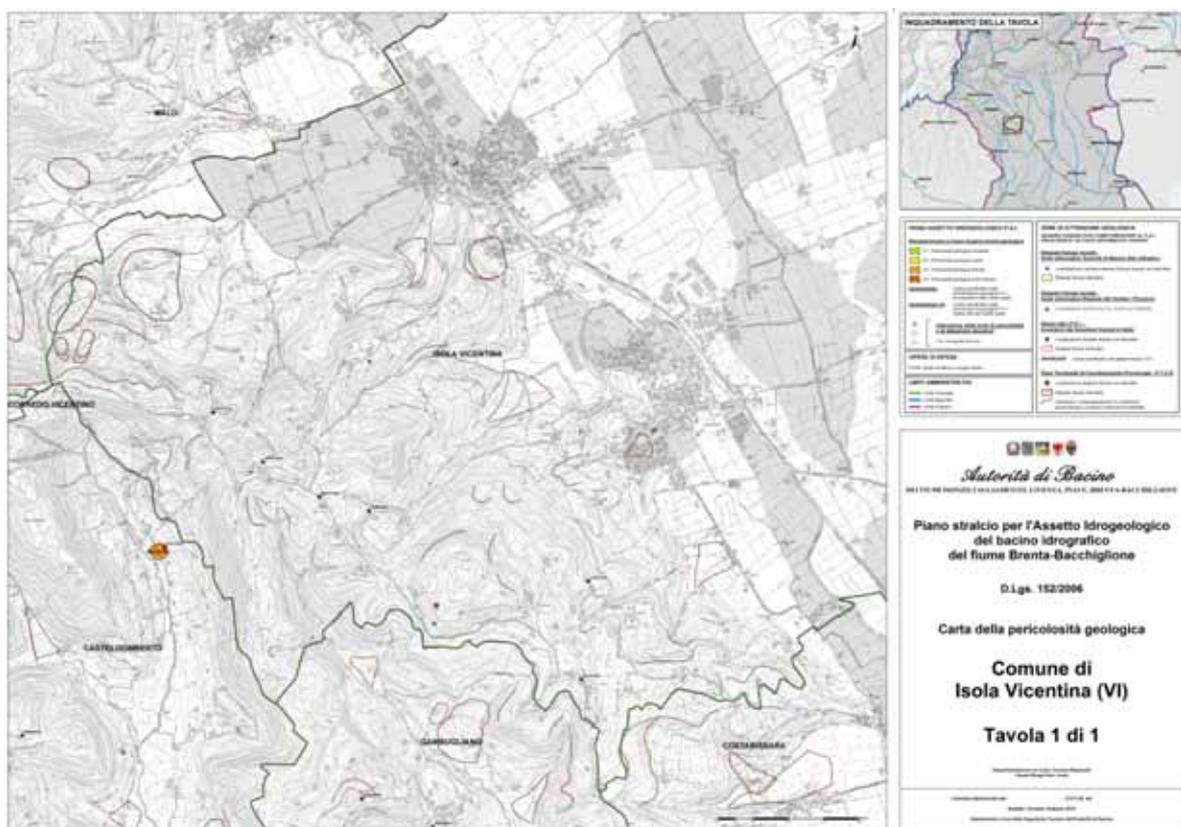
I contenuti della variante n. 3 al PI sono stati definiti dal documento preliminare illustrato in Consiglio comunale nella seduta del 27 giugno 2013:

- Recepimento indicazioni nuovo PAI (G.U. n. 280 del 30.11.2012)
- Ampliamento zona produttiva D1/5, via S. Tomio



2.1 Recepimento indicazioni nuovo PAI

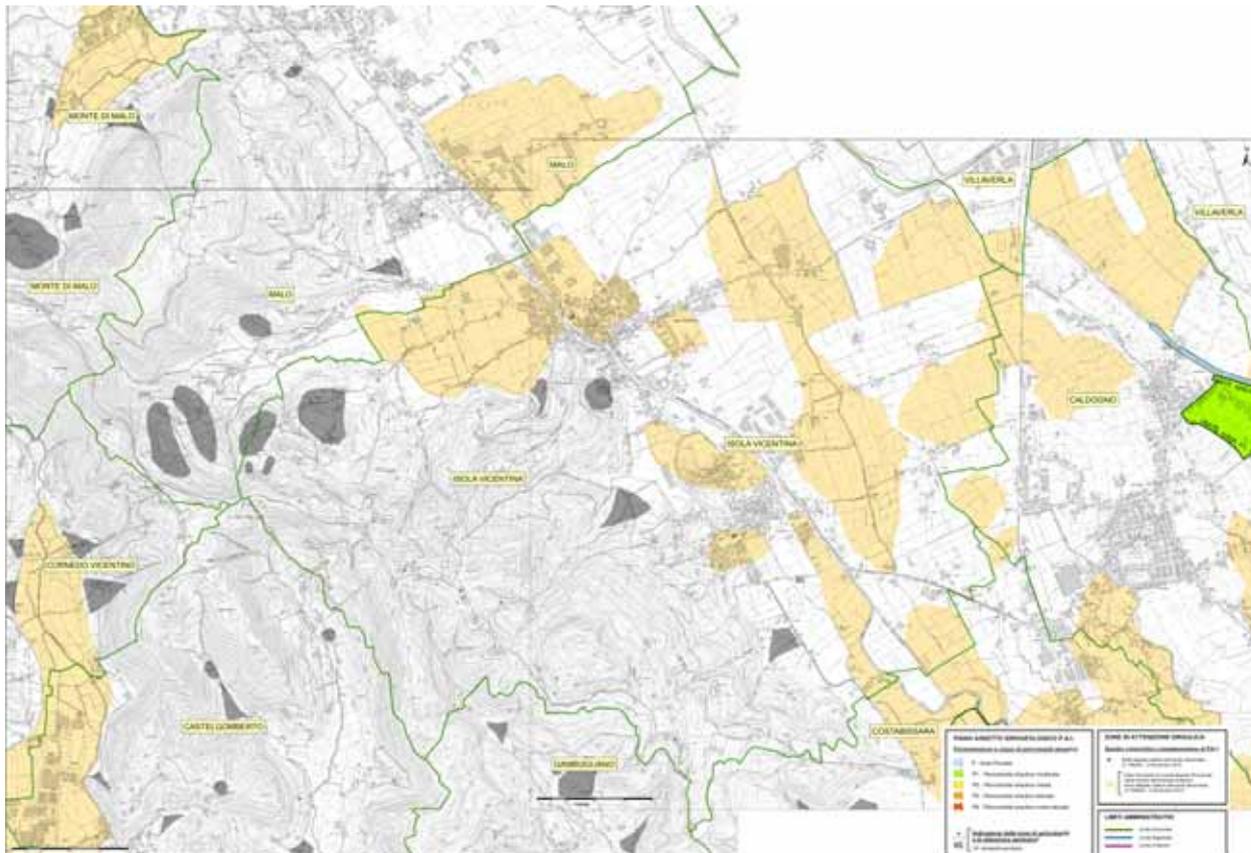
A seguito dell'adozione da parte dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico dello Stralcio per Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei Bacini Idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (pubblicata nella G.U. n. 280 del 30.11.2012) che ha individuato nel territorio comunale di Isola Vicentina delle Zone di attenzione idraulica, si è reso necessario procedere in tempi rapidi con una variante normativa che, fino all'assegnazione del grado di protezione idraulica di tali zone, dia una soluzione urbanistica all'attuale impossibilità di realizzare locali interrati in dette zone e alle problematiche legate alla verifica nelle zone di attenzione.



Carta della Pericolosità Geologica del P.A.I. con in grigio le zone di attenzione idraulica



P.I. Primo Piano degli Interventi – Variante n. 3
Relazione illustrativa



Mosaico delle tavole 21- 36 -37 della Carta della pericolosità idraulica del P.A.I. con in grigio le zone di attenzione geologica

La scelta del Piano degli Interventi è di riportare nella cartografia del PI (tavola al 5.000 e al 2.000) le diverse zone di attenzione in modo da fornire uno strumento unitario e immediato ai cittadini, ai professionisti e agli uffici comunali per una corretta applicazione delle norme di salvaguardia previste dal PAI per le zone di attenzione (artt. 5 e 8 del PAI) e integrare la norma del PI con il nuovo art. 55 ter che contiene il rinvio normativo espresso alla disciplina del PAI

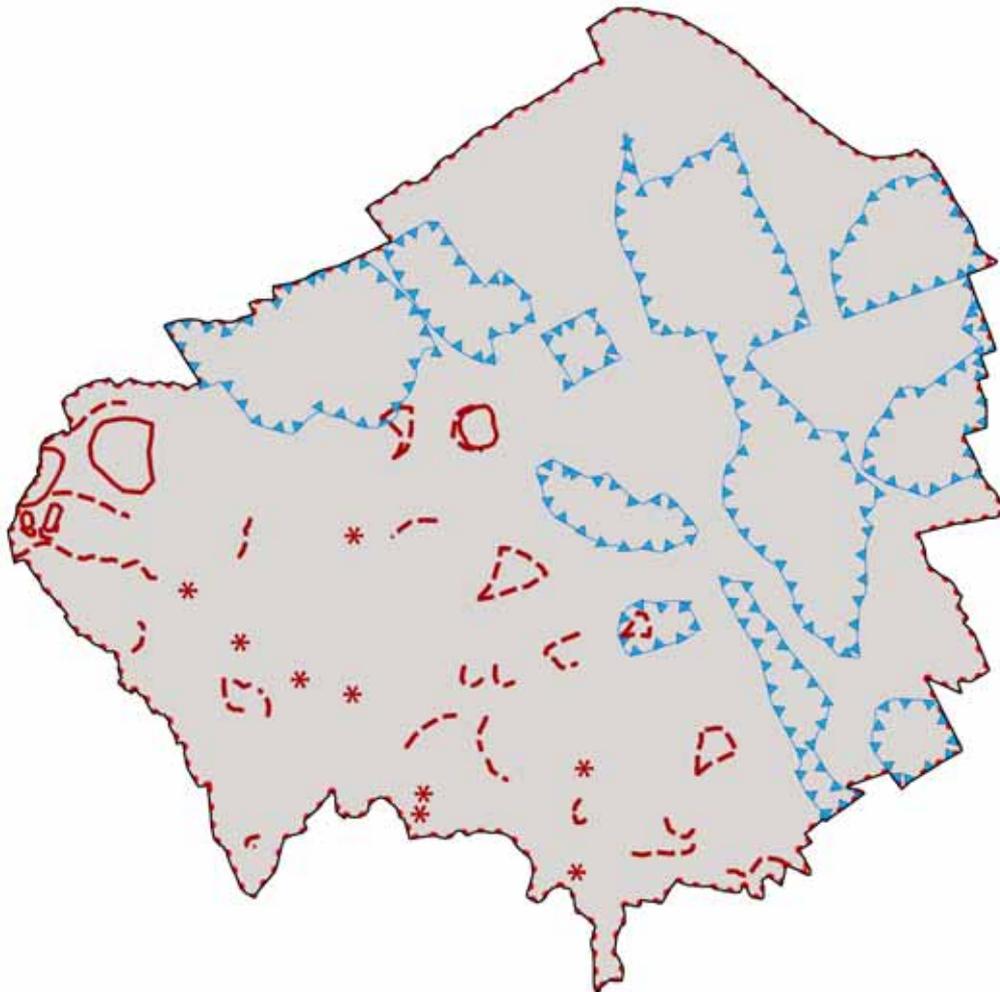
“ART. 55 ter – ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AGLI ART. 5 E 8 DEL PAI

1. *In data 9 novembre 2012, il Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione con delibera n. 3 ha adottato, ai sensi dell’art. 170 del D.Lgs. n. 152/2006 il Piano stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione e le corrispondenti misure di salvaguardia. Le norme di attuazione del Piano con le relative cartografie sono in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del 30.11.2012 ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati. Tali norme sono in salvaguardia fino alla definitiva conferma con DPCM di approvazione del PAI e, in assenza di approvazione, per tre anni dalla data di entrata in vigore.*
2. *I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.*
3. *Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno, al grado di impermeabilizzazione descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di annullare od almeno mitigare la pericolosità, osservando quanto prescritto dai sopra citati articoli delle NTA del PAI.*
4. *Per gli interventi previsti nell’intero territorio comunale, comprese quindi le aree agricole, va applicata la normativa di cui al D.M. 11.3.1989 relativa alle “Indagini sui terreni e sulle zone etc.” peraltro richiamato dalla circolare 2/90 del Presidente della Giunta Regionale.”*



P.I. Primo Piano degli Interventi – Variante n. 3
Relazione illustrativa

Di seguito si riportano i tematismi delle zone di attenzione del PAI inserite nelle tavole del Piano degli Interventi, con relativo aggiornamento della legenda



estratto tematismo zone di attenzione inseriti nelle tavole del PI

P.A.I. Brenta-Bacchiglione (dic. 2012)

Zone di attenzione idraulica (art. 5 - NTA del PAI)

 Quadro conoscitivo complementare al PAI

Zone di attenzione geologica (art. 5 - NTA del PAI)

 Dissesto franoso delimitato

 Elemento geomorfologico connesso a fenomeni di instabilità

 Dissesto franoso non delimitato

estratto legenda zone di attenzione inserita nelle tavole del PI



P.I. Primo Piano degli Interventi – Variante n. 3
Relazione illustrativa

Si è inoltre ritenuto opportuno, considerati i limiti sulla realizzazione dei locali interrati, consentire la possibilità di scomputare alcuni volumi pertinenziali (autorimesse fuori terra) realizzati in ambiti di zone di attenzione e/o aree esondabili e a ristagno idrico integrando l'art. 55 ter con il nuovo comma 6 e richiamando lo scomputo anche all'art. 13, punto 1.6 volume del fabbricato come di seguito evidenziato:

“ART. 13 -PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

(...)

1.6 volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dalle quote di riferimento calcolate con i criteri precedenti. Esso è calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- gli aggetti e gli sporti non superiori a mt 1.50;
- le logge per la parte rientrante che non eccede ml 1.50 aumentabili fino a 2 se non associata con uno sporto;
- i volumi tecnici;
- il vespaio per una altezza max di m 0,50,
- i portici pubblici o di uso pubblico di qualunque altezza o profondità ed i portici privati fino ad un massimo del 20% della S.C. computabile ai fini urbanistici,
- i gazebi, le pompeiane, i pergolati;
- gli arredi da giardino e per il gioco dei bambini della superficie massima di mq 6.00 e altezza massima di mt 1.80 costruiti alla distanza minima di mt 1.50 dai confini;
- i camini;
- la parte di muratura verticale eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 25 e la parte dei solai orizzontali eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 15, qualora sia dimostrato, ai sensi e con le modalità di cui alla L.R. n° 21/96, che il maggior spessore strutturale è finalizzato al miglioramento della coibentazione termoacustica o di inerzia termica;
- le pensiline a protezione dei soli accessi pedonali integrate nelle recinzioni, di dimensioni massime in pianta di mq 4.00 e altezza rapportata alla tipologia di recinzione; tali manufatti non sono soggetti al rispetto delle distanze dalla strada se inserite all'interno del centro abitato o ricadenti all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale.; tali strutture non concorrono alla formazione della superficie coperta;
- le autorimesse pertinenziali realizzate fuori terra nei limiti di cui all'art. 55 ter, comma 5 (Zone di attenzione in riferimento agli art. 5 e 8 del PAI).

(...)"

ART. 55 ter – ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AGLI ART. 5 E 8 DEL PAI

(...)

5. Le autorimesse pertinenziali all'edificio principale esistente o previsto in aree a ristagno idrico, di pericolosità idraulica o di attenzione ai sensi della disciplina PAI (G.U. 280 del 30.11.2012), sono ammesse in deroga ai parametri edilizi di zona purchè nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - non siano previsti volumi interrati e quelli eventualmente esistenti siano contestualmente eliminati;
 - queste autorimesse pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, salva specifica autorizzazione del comune per l'atto di cessione;
 - volume massimo: fino alla concorrenza di 1mq di slp di autorimessa ogni 10mc del volume dell'edificio principale;
 - rapporto di copertura fondiaria (RCF): può essere derogato senza limite;
 - altezza massima: nel caso in cui la realizzazione delle autorimesse pertinenziali ai sensi del presente comma risultasse incompatibile con il rispetto dei distacchi e delle distanze dai confini e dai fabbricati (distacchi e distanze che non possono essere derogate) è ammessa la deroga all'altezza di zona nel limite di 3 metri (e fino al massimo di un ulteriore piano) limitatamente a una superficie coperta equivalente a quella delle autorimesse autorizzate in deroga, o in presenza di documentate ragioni di carattere estetico e/o funzionale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta complessiva.

2.1 ampliamento zona D1/5, via S. Tomio

A seguito del bando pubblico di marzo 2013 volto alla raccolta delle proposte/richieste di modifica alla strumentazione urbanistica, è emersa la necessità di dare una risposta immediata e puntuale alle esigenze di una realtà produttiva che ha manifestato esigenze contingenti di carattere infrastrutturale (logistica dei mezzi di trasporto) dando attuazione ad una previsione di trasformazione urbanistica prevista dalla Carta delle Trasformabilità del P.A.T. vigente ampliando la zona produttiva D1/5 verso nord. (Fig. 1)

Compatibilità con il PAT

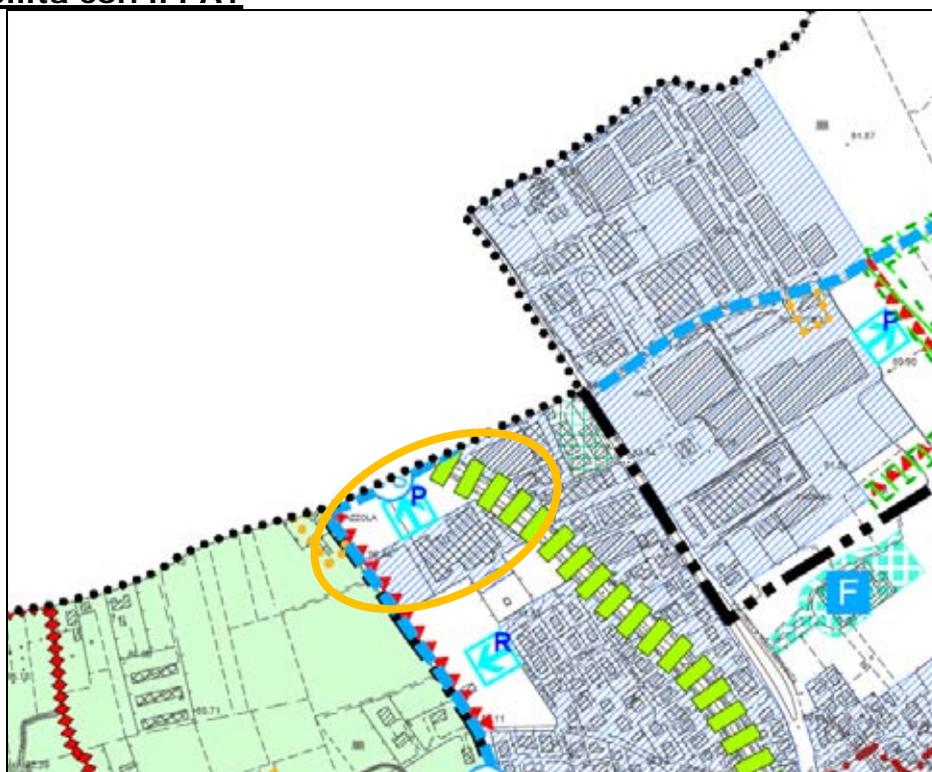


Fig. 1 Estratto Carta delle Trasformabilità P.A.T.

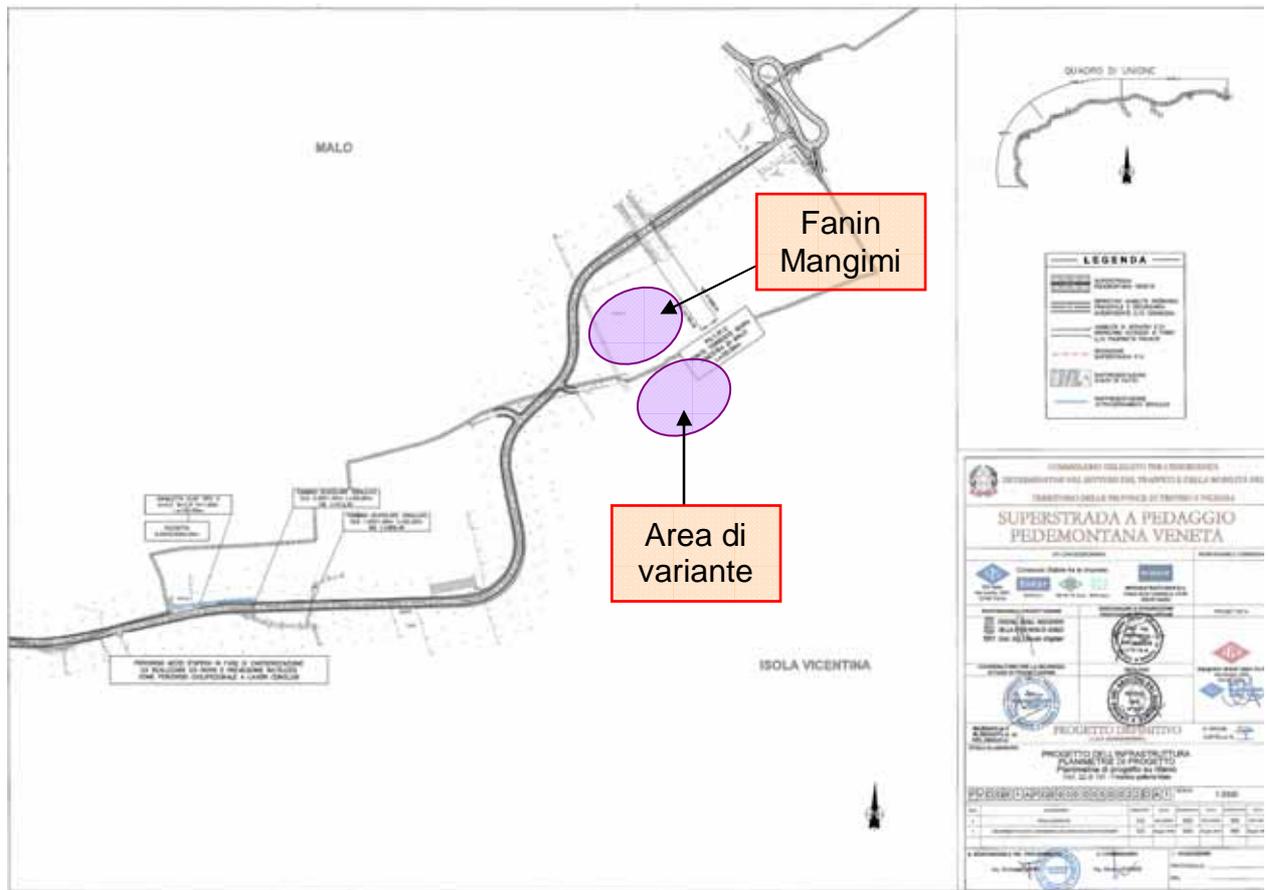
La trasformazione è compatibile con il PAT essendo un'area interessata da linea preferenziale di sviluppo produttivo e, per quanto riguarda il dimensionamento, sono previsti per l'ATO n. 1 12.000 mq di potenzialità edificatorie produttive (Superficie Territoriale).

Il PAT, inoltre, conferma la previsione viaria di collegamento con Malo riproponendo lo schema di viabilità del vigente PRG/PI.

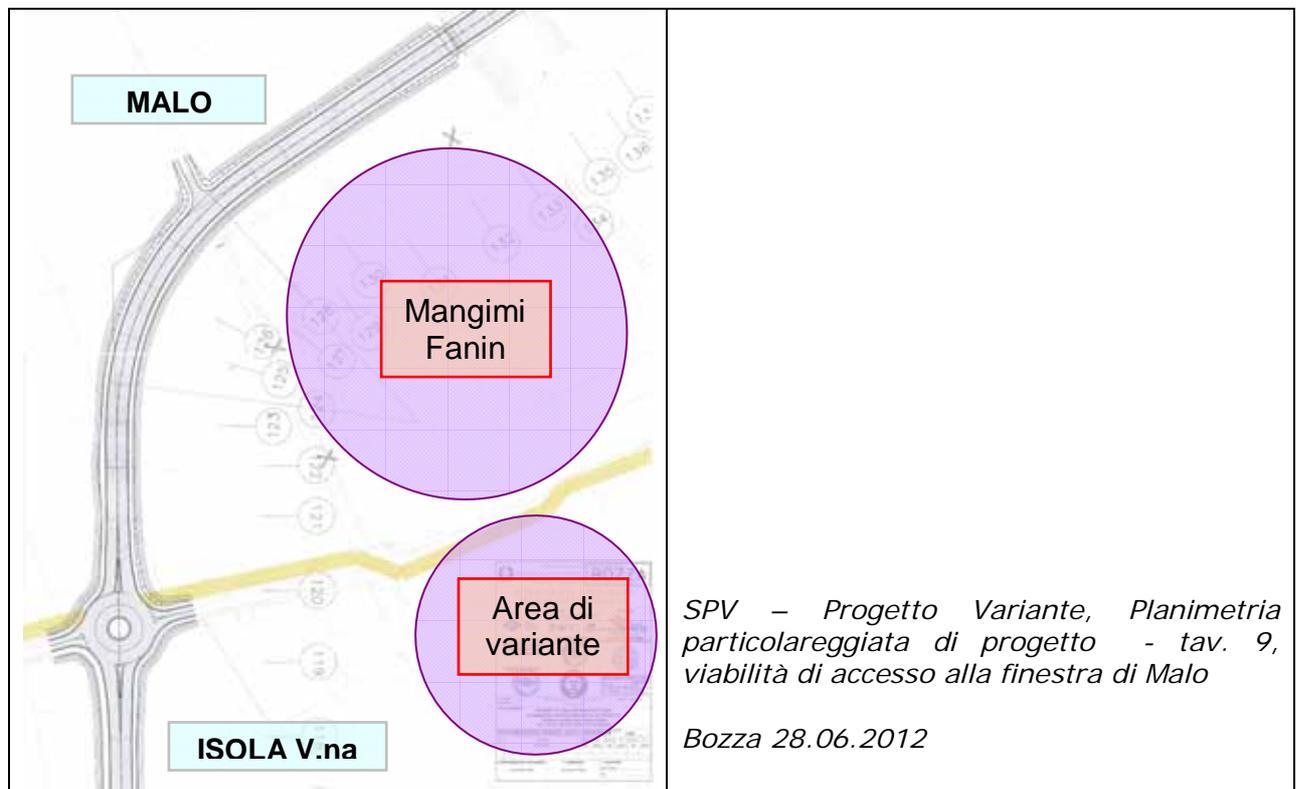
La necessità del collegamento con Malo è confermata ma la soluzione individuata comporta un tracciato diverso (a nord dello stabilimento "Fanin") che è stata definita nel progetto della strada di servizio alla Pedemontana che ha risolto il nodo viabilistico.



P.I. Primo Piano degli Interventi – Variante n. 3
Relazione illustrativa

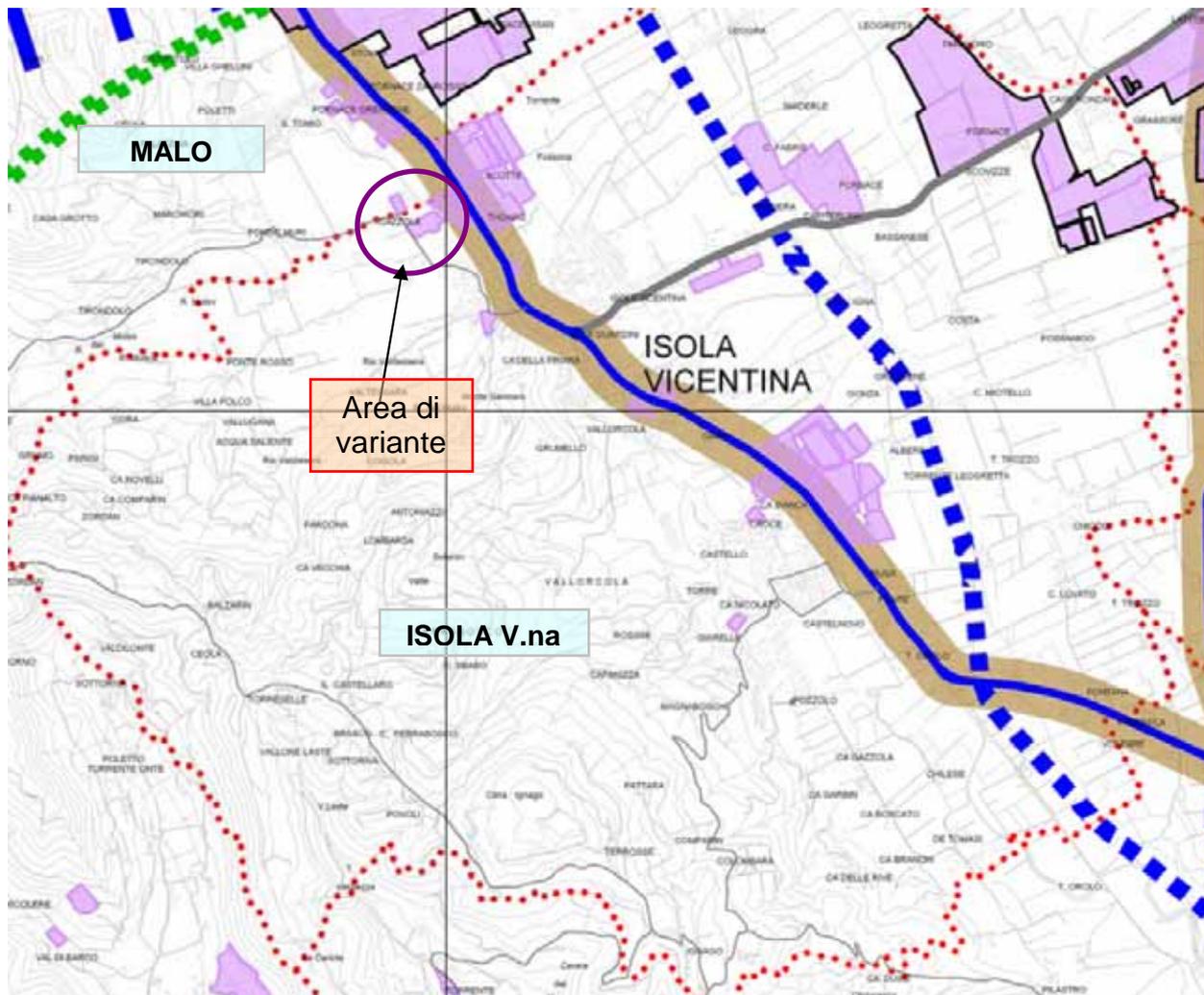


SPV – Progetto definitivo, Planimetria di progetto su rilievo - tav. 22, finestra galleria Malo (Decreto n. 10 del Commissario Delegato del 20 Settembre 2010)





Compatibilità con il PTCP



PTCP - Carta del sistema insediativo e infrastrutturale (approvato con DGRV 708 del 02.05.2012)

La carta del sistema insediativo e infrastrutturale del PTCP individua le aree produttive ampliabili e quelle non ampliabili.

In particolare l'art. 71 del PTCP disciplina le possibilità di ampliamento per le aree produttive non ampliabili : *“nelle aree produttive non ampliabili “consolidate” ciascun Comune può prevedere ampliamenti nel limite del 5% della superficie territoriale dell'area interessata vigente alla data di adozione del presente piano, purché tali previsioni siano rivolte a soddisfare esigenze di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona. L'ampliamento è subordinato alla previsione di misure di compensazione degli impatti ambientale, paesaggistico, visivo ed acustico.”*

Per verificare il rispetto del limite del 5% stabilito dall'art. 71 del PTCP per le zone non ampliabili a nord di Isola Vicentina (ATO n. 1) si sono considerate tutte le zone D che, di fatto, costituiscono l'ambito produttivo a nord del paese, anche se separati dalla SP e dal torrente Leogra, di seguito rappresentate sinteticamente in figura.



PRG/PI vigente all'adozione del PTCP	Verifica PTCP, art. 71	
	Zone D, Isola Nord	258.730 *
	Ampliamento massimo art. 71 PTCP (5%)	12.936 mq

*Superficie fondiaria del PRG vigente all'adozione del PTCP (comprensiva di parcheggi e viabilità interna alla zona produttiva) :

L'ampliamento è finalizzato al potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate in zona e l'attuazione deve rispettare gli indirizzi di mitigazione ambientale e paesaggistica stabiliti dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, parte integrante del Piano degli interventi.



Descrizione punto di variante

La proposta di variante per l'area **D1/5** consiste in :

- **Collegamento con Malo, loc. San Tomio:** stralcio della previsione di viabilità di collegamento con Malo, e nuovo ponte sul Leogra, poiché il tracciato risulta ormai superato dalle previsioni progettuali della viabilità di servizio alla costruzione della Pedemontana Veneta (come meglio descritto nei paragrafi precedenti). Il progetto del nuovo collegamento, dato il carattere operativo del piano degli interventi, sarà inserito non appena si renderà disponibile il progetto definitivo.

PI vigente	Proposta di variante
<p>Viabilità Isola-SanTomio</p>	<p>Stralcio viabilità e rettifica curva via San Tomio / corte Cazzola</p>

- **Ampliamento zona D1.5:** si dà attuazione alla previsione del PAT completando a nord la zona D1 n. 5 estendendolo fino al confine comunale. L'interop ambito, comprensivo della rettifica della viabilità con piccola zona verde finalizzata a garantire una protezione agli edifici residenziali esistenti (corte Cazzola), è normato come "ambito con indicazioni particolari" – (la legenda è stata integrata con questa nuova voce) – disciplinato dall'art. 28 con apposita scheda, di seguito riportata (nuovo paragrafo 2.1 indicazioni particolari).



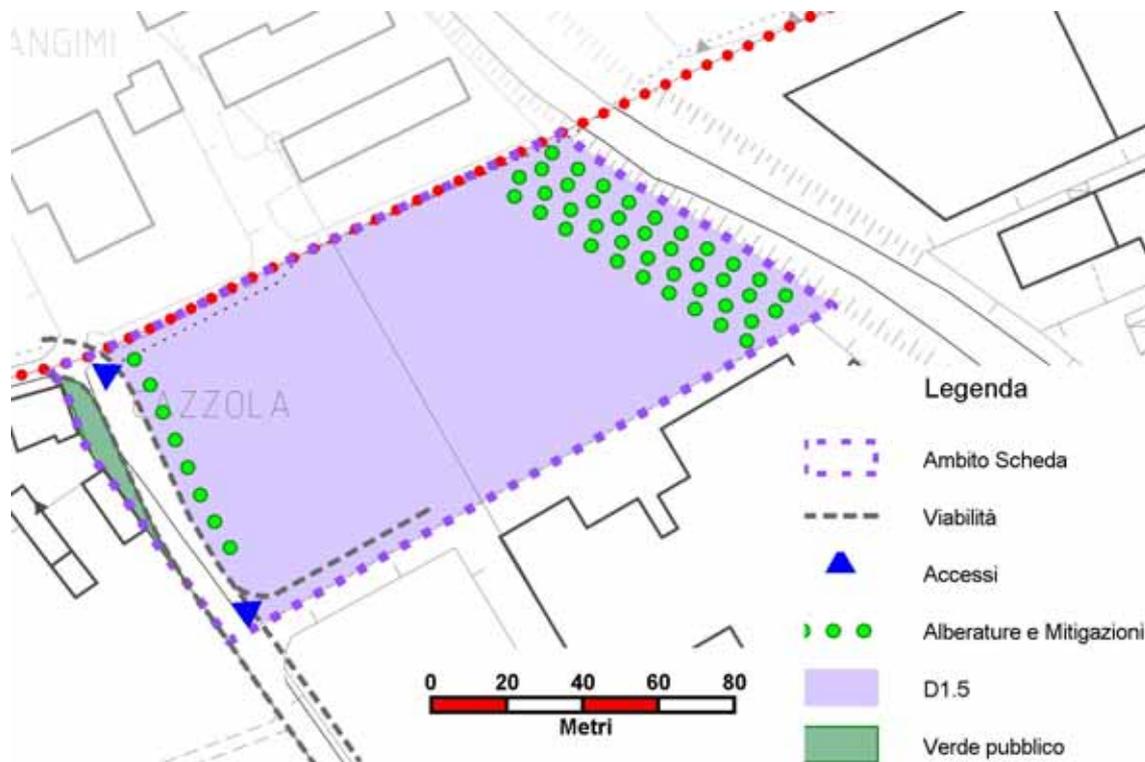
ART. 28 - Z.T.O. DI TIPO "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E P.I.P.

(...)

2.1 Indicazioni particolari

Ampliamento zona D1/5 (via San Tomio): l'ampliamento è subordinato alla presentazione di un unico progetto unitario coordinato con il Comune, comprendente:

- *la rettifica delle viabilità in prossimità della curva, finalizzata al miglioramento della visibilità e della sicurezza stradale e, al contempo, alla creazione di una zona "filtro" da sistemare a verde a protezione del vecchio immobile;*
- *la riorganizzazione degli accessi che potranno essere localizzati a nord, migliorando quello attuale, e/o a confine con la proprietà a sud;*
- *verso il torrente Timonchio dovrà essere osservata una fascia di protezione non inferiore a 20,0m, da mantenere scoperta e preferibilmente con superfici piantumate e permeabili;*
- *lungo il confine con via San Tomio dovrà essere messo a dimora un filare alberato la cui funzione di mitigazione nei confronti dei fabbricati residenziali posti ad ovest, potrà essere adeguatamente rafforzata con architetture di terra o particolari tipologie di recinzioni.*



Le modifiche geometriche e di zonizzazione, sono sintetizzate in tabella:

Area	ZTO PI	ZTO Var.	Superficie (mq)
A	E	D1	10.949
B	Viab	D1	1.173
C	E	Viab	190
D	Viab	F	248
Ampliamento zona D1.5 + 12.122 mq			

Complessivamente la modifica comporta l'ampliamento della zona D1.5 per 12.122 mq (entro il limite del 5% delle zone non ampliabili del PTCP) e una nuova zona F (verde) di 248 mq .

Il complesso della trasformazione comporta un consumo di SAU di 11.139 mq (in quanto circa 1.173 mq erano già previsti come viabilità)



PI vigente

(estratto tav. 13.1)



Proposta di variante

(estratto tav. 13.1)

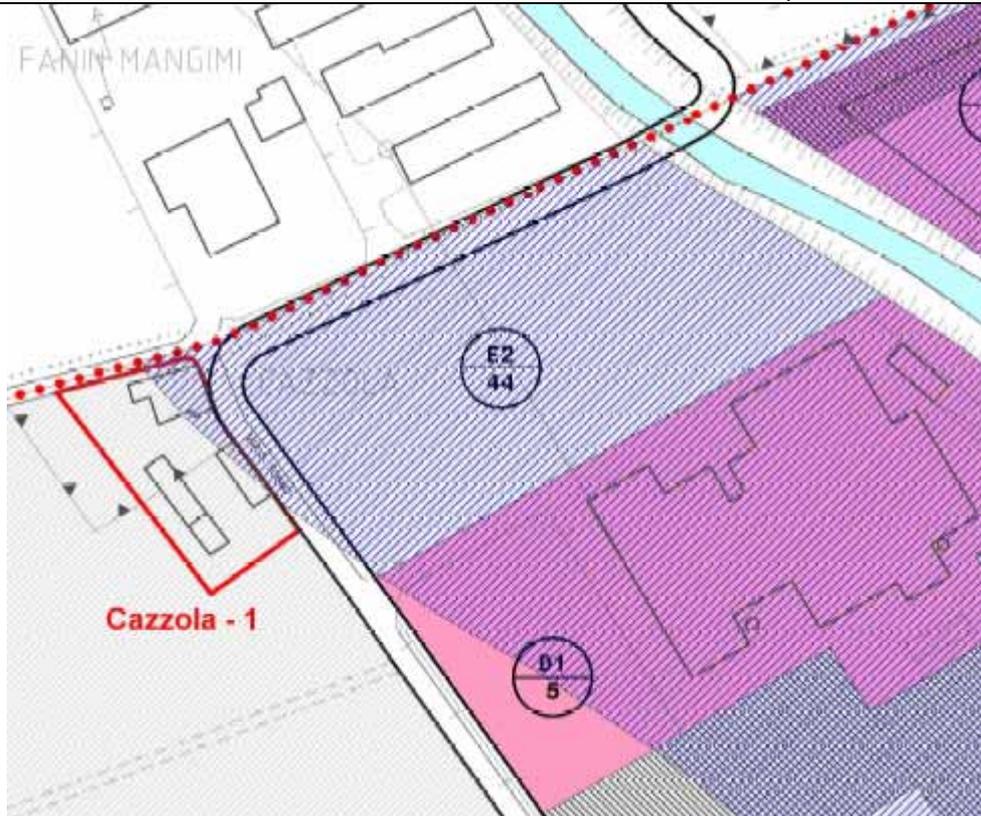


- Rettifica curva via S Tomio/corte Cazzola (e nuova zona F)
- Estensione zona D1.5
- Ambito Indicazione Specifica



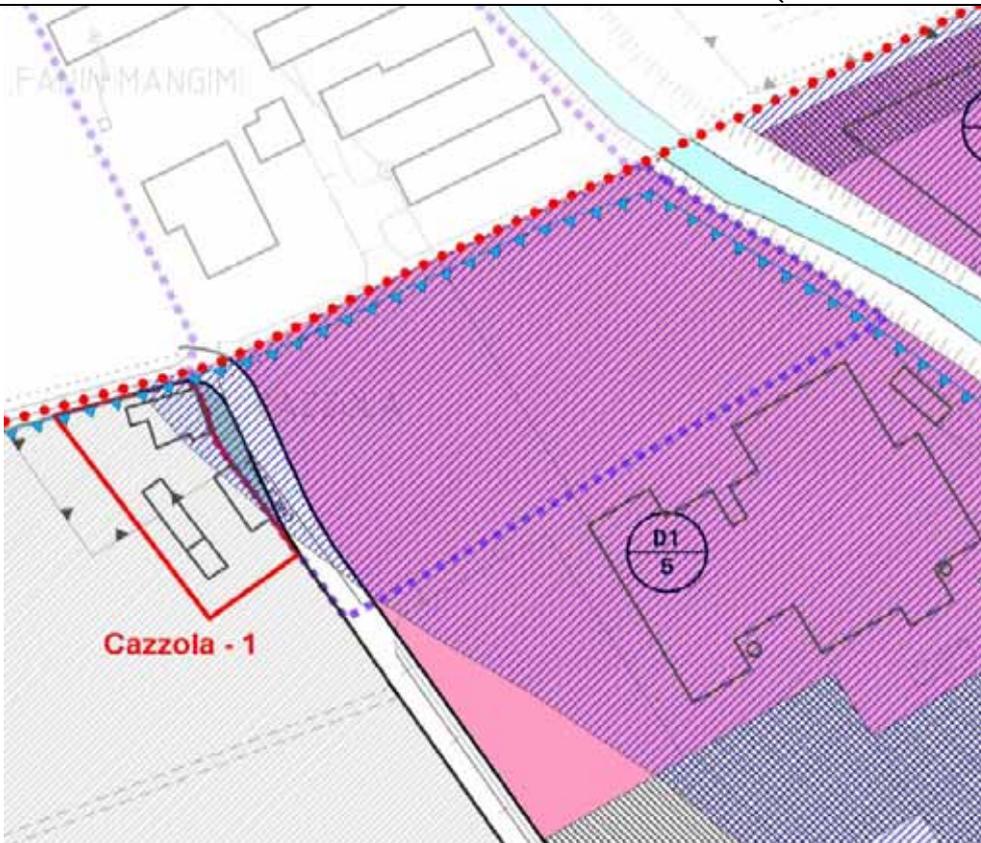
PI vigente

(estratto tav. 13.3)



Proposta di variante

(estratto tav. 13.3)



- Rettifica curva via S Tomio/corte Cazzola (e nuova zona F)
- Estensione zona D1.5
- Ambito Indicazione Specifica



3. Verifica del dimensionamento complessivo

3.1 Incremento della potenzialità edificatoria produttiva

La variante n. 3 al PI comporta un'ulteriore potenzialità edificatoria produttiva di 12.122 mq per l'ATO n. 2 e corrispondente al ___% dell'intera potenzialità del PAT.

Tabella ATO – PAT approvato

	PAT superfici produttive aggiuntive (mq)	PI variante n. 3	Saldo residuo produttivo
	<i>Nuovo o ampliamento</i>	Zona D	
ATO 2	12.000	12.122*	0

*entro limite flessibilità del 10% del dimensionamento (art. 5 del PAT)

3.2 Verifica del consumo di Superficie Agricola Utilizzata

La variante 3 al PI comporta la seguenti variazioni della SAU di **11.139 mq**:

La SAU ancora disponibile, dopo l'adozione della presente variante n. 3 al PI, risulta essere:

SAU trasformabile da PAT:	171.884 mq
SAU utilizzata dal Primo PI	- 53.578 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 1	- 10.323 mq
SAU utilizzata dalla Variante n. 2	+11.633 mq
<u>SAU utilizzata dalla Variante n. 3</u>	<u>- 11.139 mq</u>

SAU trasformabile ancora disponibile +108.477 mq