

Giovanni Ceola  
Sindaco



Franco Viero  
Assessore all'urbanistica

arch. Daniele Paccone  
Progetto

ing. Luca Zanella

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile:

ing. Emanuele Boscoscuro

geom. Virgilio Zulpo

geom. Laura Concato

**COMUNE DI RECOARO TERME**

**PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Documento Preliminare**

febbraio 2015



**Premessa**

*Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento di pianificazione comunale che la Legge Regionale 11/2004 prevede per attuare il Piano di Assetto del Territorio (PAT). L'accoppiata PAT e PI rappresenta quindi per intero il nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) che sostituisce a tutti gli effetti il "vecchio" PRG.*

*Con delibera n. 16 del 19 marzo 2014, il Consiglio Comunale di Recoaro Terme ha adottato il Piano di Assetto Territoriale (PAT).*

*Successivamente alle procedure di pubblicazione, raccolta delle osservazioni e dei pareri necessari, con Deliberazione della Giunta Provinciale è stata ratificata l'approvazione definitiva del PAT che ha così acquisito efficacia secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e smi.*

*Il passo successivo per completare il Piano Regolatore Comunale previsto dalla legge regionale è quindi la predisposizione di più Piani degli Interventi (PI). Tali strumenti, che hanno validità quinquennale, assumono il ruolo operativo di attuazione delle previsioni strutturali del PRC.*

*Il presente Documento Preliminare rappresenta, l'avvio della redazione del PI del Comune di Recoaro Terme. Esso è denominato anche il documento del Sindaco, in quanto contiene l'insieme degli obiettivi ed indirizzi che l'amministrazione comunale stabilisce per attuare questa fase del PAT.*

*Il Documento Preliminare del primo Piano degli Interventi prevede un doppio sistema di obiettivi:*

*la definizione della "nuova forma" dello strumento urbanistico operativo (anche come trascrizione delle parti del PRG previgente in quanto compatibili con le scelte e gli obiettivi del PAT);*

*l'introduzione delle previsioni di nuove trasformazioni edilizie, a seguito della raccolta delle manifestazioni di interesse dei cittadini.*

*Il primo obiettivo riguarda la natura decisamente operativa che, nella filiera urbanistica della riforma regionale, assume il Piano degli Interventi.*

*A tal fine esso necessita di una struttura cartografico-normativa diversa da quella del PRG, con caratteristiche che puntino a facilitarne l'utilizzo, garantendo al contempo la continuità con le capacità edificatorie i vincoli e con gli obiettivi di sostenibilità espressi nel PAT.*

*Gli aspetti che questo Documento intende presentare, al fine della successiva redazione del PI, riguardano:*

*la definizione degli obiettivi generali del PI anche rispetto alle linee d'azione del PAT;*

*la verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT);*

*la nuova forma e i nuovi contenuti degli elaborati del PI: in particolare cartografia e norme tecniche.*



# 1

## Obiettivi del PI

---

Il primo Piano degli Interventi è concepito come un piano/programma che dà avvio alla nuova strumentazione urbanistica comunale successiva alla riforma regionale.

Un primo Piano operativo che dovrà coniugare gli obiettivi strategici contenuti nel PAT (descritti nel cap. 1 della "Relazione Illustrativa" e riportati di seguito) con le esigenze del territorio espresse dai cittadini, con la necessità di predisporre i nuovi elaborati di piano in sostituzione di quelli del PRG e con gli strumenti di programmazione finanziaria del Comune.

### 1.1 Obiettivi strategici

Gli obiettivi strategici evidenziati nel PAT sono:

- a. sviluppo sostenibile;
- b. tutela e salvaguardia dei beni naturalistici e storico culturali;
- c. difesa dai rischi idrogeologici;

#### **a. Sviluppo sostenibile.**

Lo sviluppo sostenibile del territorio dovrà coniugare le necessità abitative con gli aspetti di sicurezza ambientale e di tutela/ valorizzazione del paesaggio. In particolare, rispetto alla residenzialità si evidenzia la necessità di perseguire le seguenti strategie:

- garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative soprattutto per favorire la permanenza della popolazione nelle aree montane;
- organizzare e favorire il riordino e la riqualificazione delle situazioni urbanistico-edilizie delle parti edificate e degli spazi aperti.

#### **b. Tutela e salvaguardia dei beni naturalistici e storico culturali.**

La tutela e salvaguardia del territorio comunale divengono maggiormente efficaci se condivisi e fondati sulle effettive necessità sia dell'ambiente che degli abitanti.

A tal fine si promuoveranno soprattutto interventi relativi a:

- promozione dei presidi del territorio comunale, in quanto garanzia di conservazione dell'ambiente rurale, favorendo e regolando anche lo sviluppo di attività connesse, quali quelle ricettive e/o agrituristiche;
- conservazione e implementazione delle caratteristiche tipiche del paesaggio agrario e del relativo patrimonio (emergenze arboree e floreali, prati e seminativi, malghe alpine, fattorie didattiche, colture sperimentali, ecc.);
- valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico, architettonico e culturale, compresi gli spazi inedificati di loro pertinenza, anche prevedendo cambi d'uso compatibili con lo stato dei luoghi;
- recupero e sviluppo della viabilità storica, dei sentieri montani, dei percorsi ciclabili delle "vie ferrate", delle strade silvo-pastorali e il reticolo della viabilità minore

che collega il capoluogo alle contrade e queste al territorio alle quote più elevate;

- valorizzazione delle zone archeologiche (Campetto, Montagnole, ecc.) e mineralogiche ( monte Civillina);
- tutela delle aree a valenza paesaggistica, attraverso il divieto di apertura di nuovi cantieri di cave e miniere a cielo aperto.

### **c. Difesa dai rischi idrogeologici**

La condizione di "rischio" del territorio di Recoaro, sia per eventi franosi che valanghivi come anche per i frequenti smottamenti che investono fianchi e fondo della valle dell'Agno, necessitano di fissare, anche per il Piano degli Interventi, gli obiettivi strategici di:

- previsione di interventi atti al mantenimento della qualità delle acque provvedendo alla protezione e alla valorizzazione delle Fonti Centrali e del recupero delle Fonti staccate e dei corsi d'acqua principali (Torrente Agno con le valli di confluenza) per usi potabili, industriali e termali;
- verifica dello stato del sistema idraulico, ai fini della conservazione dell'esistente e/o il suo miglioramento anche attraverso il recupero, il rizezionamento ed il riutilizzo dei corsi d'acqua secondari e in parte abbandonati;
- rilievo delle eventuali fonti di alterazione dell'ecosistema.

## **1.2 Obiettivi generali**

La definizione degli obiettivi generali del PI è frutto dell'esperienza maturata nella gestione del PRG, della condivisione e della partecipazione dei cittadini, conseguente all'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare idee e proposte da inserire nel Piano. A tal fine l'Amministrazione comunale ha pubblicato un Bando per la raccolta di manifestazioni di interesse, nel rispetto degli obiettivi di PAT sopradescritti e di seguito specificati:

### **Obiettivo 1. ABITARE LAVORARE IN VALLE.**

Azioni previste dal PAT da rendere operative con il Piano degli Interventi:

Az1.1 - Riqualificazione dei centri storici.

Az1.2 - Completamento dei tessuti edilizi esistenti consolidati.

Az1.3 - Mantenimento e sviluppo delle strutture ricettive e del Compendio termale.

Az1.4 - Sviluppo e completamento dei tracciati della viabilità esistente (anello periferico, viadotto Giorgetti, percorso pedonale lungo il torrente Agno nel tratto del centro urbano del capoluogo).

Az1.5 - Completamento delle aree per servizi già previste dal Prg.

Az1.6 - Completamento delle aree per attività economiche già previste dal Prg.

Az1.7 - Previsione di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse.

### **Obiettivo 2. ABITARE NELLE CONTRADE.**

Azioni previste dal PAT da rendere operative con il Piano degli Interventi:

Az2.1 - Riqualificazione delle contrade mediante completamento e consolidamento

delle strutture insediative esistenti e recupero di quelle tipiche.

Az2.2 - Spostamento e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

Az2.3 - Sviluppo e completamento di tracciati viabilistici esistenti in risposta alle condizioni di franosità.

### **Obiettivo 3. MONTAGNA ATTREZZATA**

Azioni previste dal PAT da rendere operative con il Piano degli Interventi:

Az3.1 - Consolidamento/ampliamento delle aree attrezzate turistico-sportive esistenti (comprensori di Recoaro Mille, Montagnole, Gazza, Campogrosso, impianti sportivi delle frazioni e crossodromo Parlati ecc.) Az3.2 - Previsione di nuove aree sportive (golf).

Az3.3 - Consolidamento delle infrastrutture di accesso alle aree attrezzate (cabinovia, ecc.).

Az3.4 - Completamento dei percorsi ciclabili e degli itinerari.

Az3.5 - Mantenimento e sviluppo degli edifici esistenti, anche per l'utilizzo turistico-ricettivo.

### **Obiettivo 4. MONTAGNA NATURALE**

Azioni previste dal PAT da rendere operative con il Piano degli Interventi:

Az4.1 - Valorizzazione della zona SIC/ZPS. (con proposta di revisione della delimitazione attuale).

Az4.2 - Conservazione e riqualificazione delle aree boscate, dei prati e dei pascoli.

Az4.3 - Conservazione e valorizzazione dei sentieri e percorsi naturalistici.

#### **1.2 Ulteriori obiettivi**

Dalla lettura delle manifestazioni di interesse pervenute, sono emerse alcune necessità di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, di nuova edificazione, localizzate soprattutto negli ambiti extraurbani delle contrade, legate ad esigenze familiari e alle attività agricole e boschive.

In risposta a tali necessità e in conformità con gli obiettivi di consolidamento e valorizzazione degli insediamenti espressi nel PAT, il Piano degli Interventi produrrà uno specifico approfondimento delle situazioni interessate, al fine di inserire nello stesso Piano specifiche soluzioni mirate a coniugare le esigenze abitative con gli obiettivi di riqualificazione delle contrade e della manutenzione del territorio.

Con questo scopo, le richieste selezionate potranno essere oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione, volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del Piano ed eventualmente addivenire ad accordi pubblico privato, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che, inseriti nello stesso PI, potranno agevolare tempi e modi di realizzazione degli interventi.

Dalle manifestazioni di interesse sono emerse anche alcune questioni che, nel Piano degli Interventi, possono assumere una valenza generale.

A titolo esemplificativo, e quindi non esaustivo, esse fanno riferimento a:

- questione degli annessi residenziali e dei volumi aggiunti (superfettazioni, tettoie, verande, depositi, ricoveri mezzi), da affrontare entro il più generale

obiettivo di “riordino degli ambiti edificati” ipotizzando la necessità di accompagnare gli interventi di cui sopra con progetti di miglioramento del contesto, anche attraverso operazioni di accorpamento/spostamento/ incremento dei volumi, eventualmente accompagnate da procedure attuative di compartimentazione, che consentano la valutazione di idonee distanze dai fabbricati e dalle strade;

- necessità di rivedere i gradi di protezione degli edifici di valore, a seguito di una più dettagliata verifica delle condizioni dei manufatti, anche conseguente alle indicazioni pervenute;

- questione dei cambi di destinazione d'uso degli edifici agricoli, previsti dalle recenti norme regionali, con specifiche indicazioni del Piano degli Interventi;

- questione delle dimore temporanee in ambito extraurbano da valutare rispetto alla necessità di risolvere l'impegno derivato dall'obbligo di realizzo dei servizi e infrastrutture, senza l'obbligo di intervento da parte del Pubblico; ai fini anche della applicazione dell'imposta sui fabbricati.

- questione dei cosiddetti “capanni da caccia”, da valutare sia rispetto alla temporaneità delle strutture che alla collocazione in ambito di valenza ambientale (zone SIC/ZPS);

Oltre alle questioni sopra esposte, appare opportuno che il Piano degli Interventi si sviluppi entro il più generale assetto di pianificazione e di governo del territorio :

- Piano di Protezione Civile;
- Classificazione definitiva delle Zone di Attenzione geologica;
- Piano delle acque;
- Piano della viabilità e dei parcheggi;
- Gestione dei terreni ad Uso Civico;
- Piano di Riordino Forestale;
- Microzonizzazione sismica;
- Piano per il recupero delle facciate del centro storico del capoluogo.
- Piano Liberty, (raccolta storico documentaria sul centro storico del capoluogo di Recoaro Terme);
- Piano Neve;

Si intende anche precisare che il Piano degli Interventi potrà costituire la cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche dando operatività all'azione amministrativa e, contemporaneamente, coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

## 2

### Verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile

Rispetto agli obiettivi appena descritti, il "dimensionamento" dell'offerta residenziale del Piano dovrà necessariamente costruirsi in maniera diversa rispetto ai tradizionali modi di determinazione della domanda di alloggi ed in continuità con quanto già indicato nel PAT.

Poco significativi sono infatti, i modi che, nel passato, hanno costruito l'offerta del Piano a partire dal fabbisogno stimato sulla base dell'analisi degli andamenti di crescita e di trasformazione della popolazione. In tale quadro il dimensionamento complessivo del Piano degli Interventi assumerà invece la forma di una verifica dettagliata delle quantità insediabili rispetto alle richieste dei cittadini e con riferimento al trend previsto dal PAT per il periodo 2015-2020.

La verifica degli abitanti insediabili nelle nuove aree dovrà avere come riferimento gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e le previsioni di nuovo insediamento che il PAT ha previsto per questi (fermi restando i criteri di flessibilità previsti dallo stesso PAT). All'interno di tali considerazioni andrà inserito quanto previsto dal PI, sia in termini di abitanti insediabili che di Superficie Agricola Trasformabile.

Va anche precisato che le previsioni di sviluppo del PAT hanno come riferimento il lungo periodo (oltre 10 anni) della sua validità, e quindi solo parte di esse saranno utilizzate in questo PI.

Con riferimento a ciò, si riporta di seguito il dimensionamento previsto dal PAT, che diventa, a tutti gli effetti, il punto di partenza e di verifica delle previsioni di questo e dei prossimi Piani degli Interventi.

ATO	Denominazione	Tipo	Carico insediativo residenziale di progetto mc (*)	Abitanti teorici insediabili (**)	Origine del carico insediativo residenziale di progetto	
					di PRG	di PAT
1	L'ambiente naturale	Amb.	5.000	25		5.000
2	I luoghi dello sport	Agr	28.000	140	8.000	20.000
3	Le contrade nord	Agr/Res	42.000	210		42.000
4	Le contrade sud	Agr/Res	12.000	60		12.000
5	Spazio urbano comp.	Res	4.000	20		4.000
6	Gli spazi periurbani lineari	Misto	75.000	375	8.000	67.000
<b>TOTALE PAT</b>			<b>166.000</b>	<b>830</b>	<b>16.000</b>	<b>150.000</b>

(\*) Il Carico insediativo comprende le nuove previsioni di PAT e quelle residue del PRG.

(\*\*) Gli abitanti sono calcolati secondo un utilizzo volumetrico di 200 mc/ab.

Un'ulteriore verifica dimensionale, da considerare nel Piano degli Interventi, è quella relativa al consumo di suolo agricolo per la conversione a fini edificatori, il cui limite massimo è vincolato da specifiche disposizioni regionali.

La limitazione della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) sarà garantita da uno specifico elaborato grafico del PI, in cui si evidenzieranno le aree trasformate da suolo agricolo ad altra destinazione.

Il seguente calcolo del limite massimo di area agricola trasformabile è stato effettuato sulla base delle analisi di uso del suolo derivate dalla lettura dell'ortofotocarta digitale più recente disponibile e con il conforto dei sopralluoghi dell'analisi specialistica agronomica contenuta negli elaborati del PAT.

<i>Zona altimetrica:</i>	montagna
<i>Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata:</i>	mq <u>13.620.152</u>
<i>Superficie Territoriale Comunale (STC):</i>	mq <u>60.086.985</u>
<i>Rapporto SAU/STC:</i>	22,67%
<i>Indice di Trasformabilità (soglia &gt; 19,20%):</i>	1,30%
<i>Superficie Agricola Trasformabile (SAT): SAU x 1,30%:</i>	mq 177.062
<i>Incremento All. "A" Dgr n. 3650 del 25/11/2008 pari a 1,3% di 3,8% di 211.74 ha:</i>	mq 19.731

<b>Superficie Agricola Trasformabile (SAT)</b>	<b>mq 196.793</b>
--	-------------------

### 3

#### Una nuova forma di Piano

---

Il Piano degli Interventi rappresenta, anche dal punto di vista degli elaborati, ciò che più si avvicina al PRG tradizionale.

I suoi contenuti, in attuazione agli obiettivi del PAT, saranno tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresenteranno lo strumento di governo delle trasformazioni del territorio per i prossimi 5 anni di validità del PI.

Il Piano degli Interventi, come il PRG, si comporrà di una serie di carte a scala adeguata, (1:5.000 e 1:2.000) che riporteranno gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree.

Le informazioni saranno comprese in un unico elaborato che, come una sorta di "Carta unica del Territorio", potrà rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del Piano.

La Carta Unica dovrà contenere tutte le informazioni necessarie al governo e alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed avrà come riferimento la base dati informatica già costruita con il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, cerca di proporsi come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.

La normativa sarà predisposta in continuità con i contenuti del PRG vigente e, oltre a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche, sarà orientata all'operatività. A tal fine si propone che l'intero assetto normativo, dalla struttura dell'indice delle norme ai testi degli articoli, sia fondato soprattutto sugli aspetti prestazionali delle regole.

Adottare un atteggiamento normativo prestazionale significa fondare le norme sulla "definizione di risposte a specifiche esigenze" piuttosto che sulla più tradizionale "regolamentazione dei comportamenti". E' questo un atteggiamento fortemente orientato all'operatività delle norme e quindi adatto allo strumento operativo che stiamo approntando.

Un apparato normativo di questo tipo dovrà mettere al centro del testo normativo non tanto una disciplina fondata sui "luoghi del territorio" (aree e zone urbanistiche), quanto piuttosto una disciplina basata sugli "interventi" e, di questi, trattare i diversi aspetti.

Pertanto si propone che le norme del Piano degli Interventi trattino, con particolare riferimento agli interventi, i seguenti aspetti:

- usi possibili negli interventi (articolati per tessuti e aree);
- definizione delle procedure di intervento (interventi diretti piuttosto che soggetti a strumenti attuativi o altre specifiche procedure);
- tutele da definire in funzione dei tipi di intervento (vincoli e rispetti);
- precisazione delle modalità edificatorie in funzione del tipo di intervento.

Un apparato normativo così impostato, oltre ad essere finalizzato all'operatività degli interventi, considerata come il principale obiettivo del PI, potrà ridurre di molto il numero degli articoli rispetto alle NTA del PRG.

Di seguito, a titolo esemplificativo della struttura normativa proposta, ben consci delle possibili iniziali difficoltà legate all'introduzione di un sistema di gestione del territorio diverso dal passato, si riporta una bozza di indice delle Norme Tecniche, che, oltre a rappresentare una prima traduzione di quanto descritto, può essere inteso anche come "Manifesto del Piano", in quanto, come un manifesto, ne esplicita i contenuti fondamentali.

Indice delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in cui si evidenzia il ridotto numero di articoli e la specificità degli aspetti prestazionali trattati.

<b>titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>
art.	Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi (PI)
art.	Elementi costitutivi del Piano degli Interventi (PI)
art.	Definizioni. Parametri e opere di urbanizzazione
art.	Criteri applicativi per la compensazione urbanistica e il credito edilizio
<b>titolo II</b>	<b>DISCIPLINE OPERATIVE</b>
	<b>capo 1 - Disciplina degli usi</b>
art.	Tessuti residenziali (R)
art.	Tessuti per attività economiche (P)
art.	Aree per servizi
(F) art.	Aree rurali (A)
art.	Disposizioni specifiche per le attività commerciali
art.	Aree per la mobilità
	<b>capo 2 - Disciplina delle procedure</b>
art.	Interventi soggetti a Intervento Edilizio Diretto (IED)
art.	Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
art.	Interventi soggetti ad Accordo (artt. 6/7 LR11/04)
art.	Tipologie di intervento
art.	Interventi soggetti a Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)
art.	Norme prestazionali per gli interventi
	<b>capo 3 - Disciplina delle tutele</b>
art.	Vincoli e limitazioni
art.	Fasce di rispetto
art.	Norme di compatibilità idraulica
	<b>capo 4 - Disciplina dell'edificabilità</b>
art.	Modalità di intervento
art.	Regole prestazionali
art.	Regole dimensionali
<b>Titolo III</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b>
art.	Poteri di deroga
art.	Misure di salvaguardia