

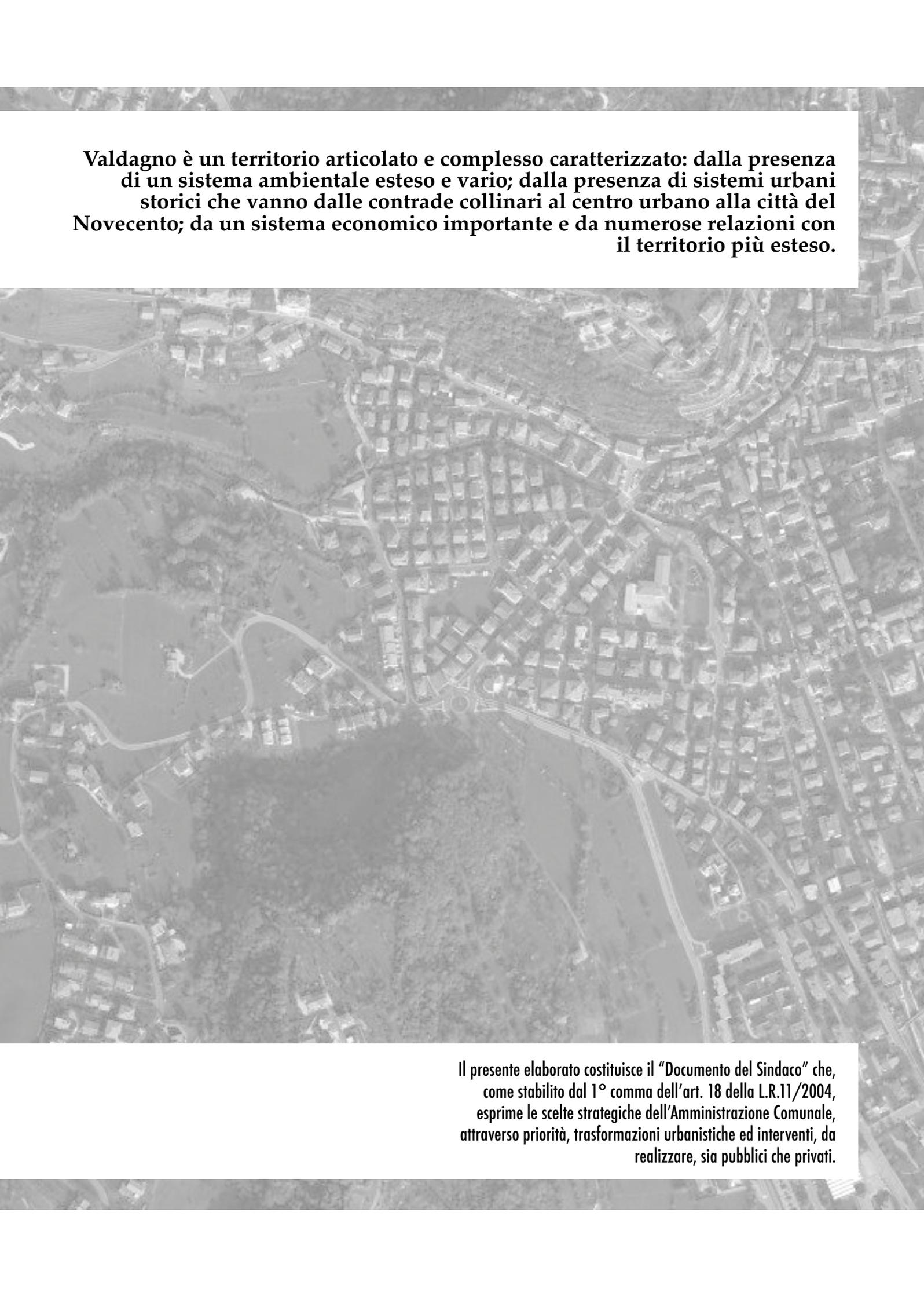


DOCUMENTO DEL SINDACO
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

UNA NUOVA IDEA DI CITTÀ



SETTEMBRE 2017



Valdagno è un territorio articolato e complesso caratterizzato: dalla presenza di un sistema ambientale esteso e vario; dalla presenza di sistemi urbani storici che vanno dalle contrade collinari al centro urbano alla città del Novecento; da un sistema economico importante e da numerose relazioni con il territorio più esteso.

Il presente elaborato costituisce il "Documento del Sindaco" che, come stabilito dal 1° comma dell'art. 18 della L.R.11/2004, esprime le scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche ed interventi, da realizzare, sia pubblici che privati.

INDICE

A.	Città di persone e per le persone	4
B.	Le parole guida del Piano degli Interventi	6
C.	Cos'è il Documento del Sindaco	9
D.	Il percorso del PI	9
E.	Cosa può fare il PI	9
F.	La costruzione di una cornice di riferimento: Valdagno nel PATI	10
	ART. 4	12
	ART. 29	12
	ART. 30	14
	ART. 34	14
G.	Lo stato del territorio	16
H.	Il Piano Regolatore Generale	20
I.	Gli orizzonti del PI	22
	Rigenerare	22
	Abitare	22
	Lavorare	23
	Tempo libero e servizi	24
	Il patrimonio storico	24
	Il territorio agricolo	26
	Il rapporto con i privati	27
J.	Il Piano degli Interventi in undici punti	28
	Criteri per la stima del beneficio pubblico	28
	La nuova legge sul contenimento del consumo di suolo	29
	Il Piano di Assetto Idrogeologico	30
	Le aree boscate	33
	Gli ambiti perequativi	33
	Le aree e le opere di interesse pubblico	36
	Le attività economiche	36
	Il centro storico e le contrade	37
	Gli edifici non funzionali al fondo	38
	Le modalità di recupero del patrimonio edilizio storico	38
	Gli usi temporanei	38

A. Città di persone e per le persone

Con il Piano degli Interventi, di cui iniziamo oggi formalmente l'iter di approvazione, completiamo una stagione urbanistica della nostra città, iniziata qualche anno fa con la redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale in adeguamento alla Legge Urbanistica regionale LR 11/2004.

Finalmente sarà possibile vedere in concreto i risultati di questo lungo lavoro e dare molte risposte, ai cittadini e alle esigenze collettive del nostro Comune.

Gli anni passati da quell'avvio testimoniano l'iter complesso, ma anche l'approfondimento e la precisione in materia urbanistica, da sempre tradizione di Valdagno .

Era necessario che la revisione del PRG venisse affrontata in maniera unitaria, con un Piano capace di dare non solo soluzioni puntuali, ma anche di inserirle in un progetto di città che le rendesse coerenti e interpretabili.

Un disegno, peraltro, che si regge su approfondimenti tecnici importanti ed estesi, proprio perchè le scelte devono reggersi su una base conoscitiva professionale e indipendente.

Da questo Piano prenderà avvio una modalità più leggera e flessibile di fare urbanistica a Valdagno, con un ruolo più autonomo del Comune e una maggiore capacità di progettare e variare i progetti anche per parti, nell'ambito tuttavia di un'idea di città condivisa e strutturata.

Ora però è senza dubbio arrivato il momento di raccogliere i frutti di questo percorso, e in particolare di quanto indicato nel PATI.

Il Documento che segue, come prevede la normativa, riporterà con chiarezza il dettaglio dei tematismi e degli obiettivi che il Piano degli Interventi affronterà.

Il PATI ha già indicato con chiarezza come le direttrici generali indicate dal PRG rispetto alla

città, alle sue vocazioni, alle sue necessità, siano ancora valide nel loro complesso.

Tuttavia, all'interno di questo disegno, vi sono molte necessità di revisione e aggiornamento, in alcuni casi anche importanti.

Questo sarà il compito principale del Piano degli Interventi, che sinteticamente, potremmo racchiudere in tre termini: risposte, soluzioni, progetti.

La prima questione richiama le numerose istanze di variante pervenute dall'approvazione del vigente PRG.

Si tratta di esigenze puntuali dei cittadini, che sono state esaminate una ad una, valutandone le possibilità di revisione e di accoglimento: un processo evidentemente importante, in particolare nell'ottica di una città che sviluppa il suo disegno urbanistico dando risalto alle aspirazioni dei cittadini.

Il secondo punto, le soluzioni, riguarda la necessità di revisione di alcune norme o progettualità generali del PRG, che, pur condivisibili e attuali, non si sono compiute: su queste il Piano dovrà intervenire principalmente nelle modalità attuative, affinché quanto previsto possa trovare effettiva concretizzazione.

Infine il punto più rilevante, i progetti, le direzioni nuove che si vorrà proporre alla città.

E' chiaro infatti che il PRG è stato pensato in anni diversi, dove diversa era anche l'idea di città e il clima generale delle aspettative, di Valdagno e oltre.

Oggi la sensibilità verso lo sviluppo locale va con grande decisione verso il minor consumo di suolo, la sostenibilità ambientale ed energetica, la prevenzione rispetto ai rischi, la tutela dei valori paesaggistici e storici, il riuso intelligente, la rigenerazione urbana e dei luoghi della città, le nuove forme produttive e di lavoro...

Le analisi svolte nel PRG e poi riprese e aggiornate nel PATI rimangono i binari delle scelte urbanistiche di Valdagno, ma al PI spetterà il compito di ridisegnare, dentro quelle direttrici, le forme di sviluppo della città adeguate al momento che stiamo vivendo.

Sappiamo già che non tutti i problemi potranno trovare soluzione immediata e che un Piano non è un provvedimento salvifico.

Ma è altrettanto evidente che una città che si muove in modo pianificato e coerente ha più possibilità di far convergere le diverse energie sociali in traiettorie condivise e più forti.

Giancarlo Giuseppe Acerbi,

Sindaco di Valdagno

Michele Cocco,

Assessore a Urbanistica ed Edilizia Privata,
Programmazione Regionale e Comunitaria,
Comunicazione



B. Le parole guida del Piano degli Interventi

Siamo in un momento di evoluzione della disciplina urbanistica e della pianificazione. La domanda che viene dal territorio e che l'Amministrazione interpreta ha contenuti nuovi rispetto a quanto accadeva fino a qualche anno fa, nel momento in cui fu redatto il Piano Regolatore Generale e anche il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale con Schio.

Oggi i principi della sostenibilità, della salvaguardia delle risorse, dell'attenzione all'impatto sociale, ambientale ed economico delle scelte sono al centro del pensiero della comunità. Finiti i tempi in cui il settore dell'edilizia non rispondeva semplicemente alla domanda di nuove case o di nuove abitazioni, ma era concepito come motore economico e di produzione delle risorse. La stessa domanda di crescita, residenziale ed economica, non è più al centro del progetto urbanistico. Ne sono prova le numerose richieste pervenute di trasformazione di zone edificabili in ambiti privi di edificabilità, di riduzione delle aree di espansione, di abolizione degli strumenti attuativi che sono concepiti per la realizzazione di nuovi brani di città. La crisi del mercato edilizio ha lasciato il posto ad una nuova consapevolezza che si rivolge alla tutela del territorio e dei suoi valori, ma che deve fare i conti anche con il reperimento delle risorse economiche necessarie a dare sostanza a queste nuove politiche.

Lo stesso apparato normativo, nazionale e regionale, introduce parole e concetti che vanno in questa direzione. Ne è un esempio la recente legge regionale (14/2017) che si pone l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo. La legge assume i toni di una dichiarazione di principio piuttosto che di azioni vere e proprie che sembrano in qualche modo eluse dalle numerose deroghe.

Il Comune di Valdagno ha una tradizione importante nella pianificazione e spesso è stato protagonista di azioni e strumenti che hanno lavorato per l'innovazione. Ne sono testimonianza il Piano Regolatore Generale che dedicava particolare attenzione al recupero delle contrade storiche e al meccanismo dell'accordo pubblico/privato per la realizzazione della città pubblica; ma anche il PATI, che fin dalla scelta di essere un progetto copianificato con Schio, denuncia la necessità di strategie territoriali destinate a risolvere i sistemi di rete.

Oggi il Piano degli Interventi deve procedere in questa tradizione dell'innovazione, ricercando una impostazione nuova che valuti le aree a partire dal loro valore e vocazione.

Le aree libere da edificazione possono assumere diverse nuove configurazioni sia come ambiti di possibile trasformazione edilizia, sia come zone che hanno un valore per ciò che rappresentano in termini paesaggistici, ambientale, di generazione di servizi.

Lo stesso principio si applica ai tessuti edificati e agli ambiti già programmati: essi devono essere valutati per ciò che valgono ora e per ciò che potrebbero diventare in quanto brani di tessuto urbano con un ruolo già definito. E', dunque, una pianificazione che lavora a partire dai meccanismi che regolano il territorio non tanto per trasformare, ma per rigenerare. Nel rispetto della storia, che è un valore non solo perché viene conservata e tramandata, ma anche perché è capace di trasformarsi e di svilupparsi accompagnando diversi modelli di abitare.

In questa logica il Piano non mette al centro del suo lavoro solo le manifestazioni di interesse che sono pervenute attraverso i bandi e le istanze che rappresentano solo una parte della popolazione di Valdagno, ma le valuta a partire dai cittadini che costituiscono la vita e l'economia del paese. Una forma di partecipazione nuova che vede il singolo cittadino, ma anche le esigenze della collettività, al centro, l'espressione di una domanda e di bisogni che non sono sempre collegati a precise trasformazioni, ma che sono rivolte alla qualità urbana.



Fondare il Piano su una **CONOSCENZA** approfondita della realtà del territorio, in tutte le sue componenti e nelle loro reciproche interrelazioni, con un metodo di analisi spiccatamente interdisciplinare, e con l'attivazione di un Sistema Informativo Comunale che va a costituire parte del Quadro Conoscitivo.

Costruire il Piano a partire dagli **ASPETTI AMBIENTALI**, correlando e verificando le scelte infrastrutturali, insediative, produttive, sotto il profilo dello sviluppo sostenibile.

Contenere il **CONSUMO DI SUOLO** prevedendo l'insediamento di nuove aree per la residenza, per la produzione e il commercio, nei limiti di un corretto dimensionamento, basato su previsioni realistiche e conseguenti agli obiettivi di piano.

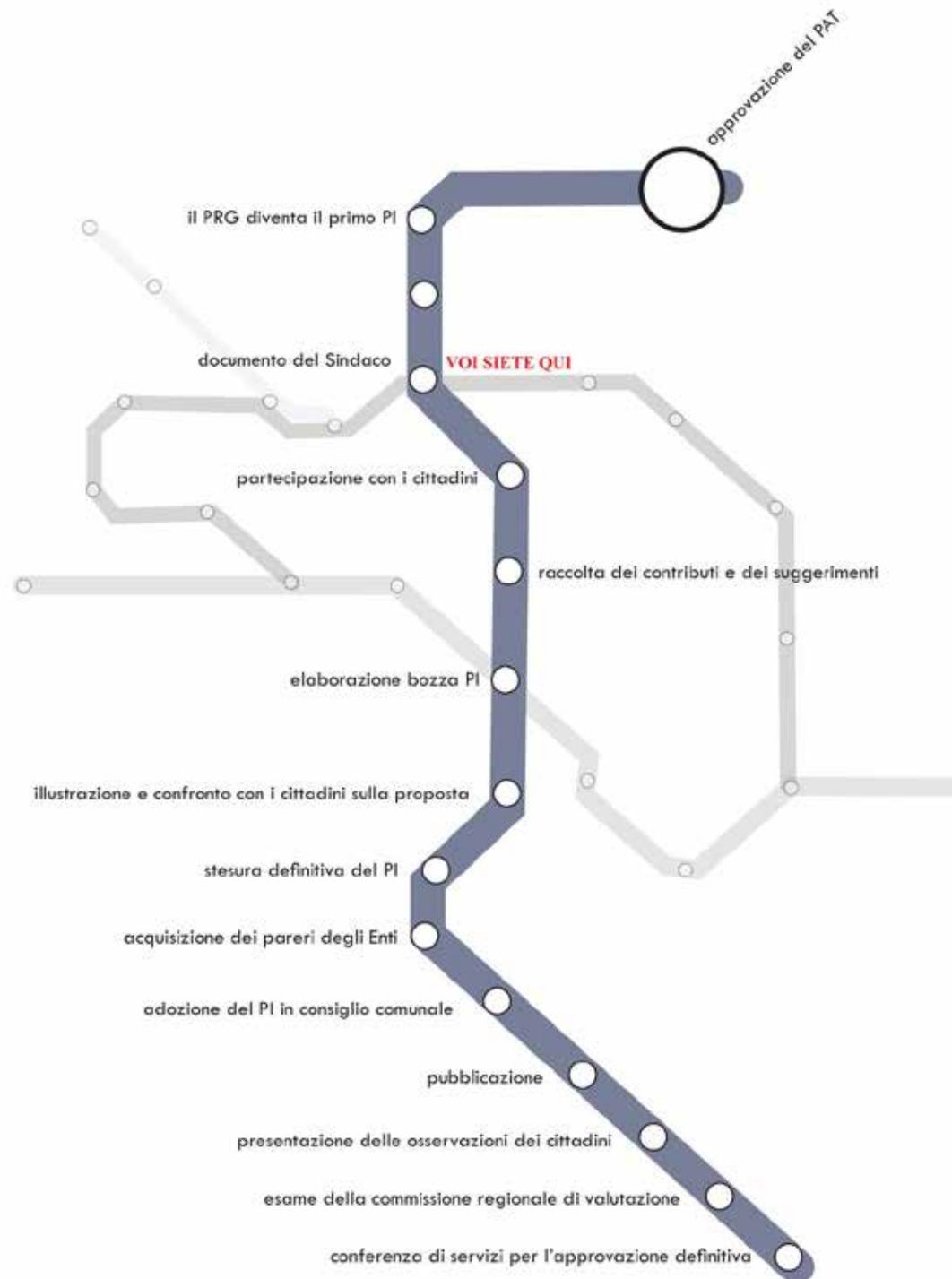
TRASPARENZA intesa come condivisione delle scelte, discussione delle opportunità. Disegno comune del futuro del nostro territorio.

LUOGHI DEL BUON VIVERE, cioè analisi e progettazione dei diversi nuclei urbani, ciascuno con le sue specificità e con attenzione al sistema dei servizi.

SICUREZZA E TRANQUILLITÀ con particolare riferimento agli spazi pubblici e alle occasioni di socialità.

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DEL TERRITORIO individuando gli ambiti che necessitano di interventi di riqualificazione e inserendo nella normativa criteri e indirizzi per il recupero del costruito ed eventuali incentivazioni.

CITTÀ SOSTENIBILE perché ripensata senza spreco di suolo, con interventi coerenti con l'ambiente.



C. Cos'è il Documento del Sindaco

Metodologicamente, il Documento del Sindaco si propone come un documento programmatico nel quale sono evidenziate in particolare le previsioni di trasformazione, di riqualificazione e valorizzazione dei tre sistemi principali: insediativo, infrastrutturale e ambientale. Il documento definisce degli "scenari obiettivo", generali ed articolati per parti significative del territorio, da perseguire con il Piano degli Interventi ed individua le conseguenti politiche e azioni, di valenza strategica e strutturale di competenza della pianificazione, che si intendono promuovere per attuare quegli stessi "scenari obiettivo".

I contenuti essenziali sono rappresentati dai seguenti elementi:

- obiettivi generali di sviluppo, riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dell'ambiente;
- obiettivi di sostenibilità, limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
- contenuti strategici del Piano;
- rapporto tra scelte dello strumento e pianificazione generale e settoriale sovraordinata;
- elementi di coordinamento e di indirizzo della futura pianificazione di settore e misure per la coerenza e/o variazione della pianificazione vigente.

D. Il percorso del PI

Il procedimento di formazione del Piano viene così definito (art.18 LR 11/04):

- il Sindaco predisporre un documento (...) e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
- il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione (...);
- entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. (...);
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
- copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione (...).

E. Cosa può fare il PI

I contenuti del PI sono definiti secondo questi criteri:

1. Il primo PI non intende dare corso a tutte le trasformazioni previste dal PATI. Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione. Questa scelta tiene conto della possibilità, una volta definito il quadro generale con il primo PI, di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.
2. Seguendo un criterio di fattibilità e concretezza, saranno avviati quegli interventi che meglio rispondono all'interesse pubblico. Ciascun intervento verrà, quindi, sottoposto a un attento esame nel quale verrà valutata l'opportunità della trasformazione tenendo conto dei seguenti punti: interesse pubblico alla attuazione dello strumento, limiti di cubatura e/o di indici edilizi, interventi soggetti a perequazione, prossimità con l'edificato esistente, prossimità alla viabilità esistente, contenimento del consumo di suolo agricolo.

F. La costruzione di una cornice di riferimento: Valdagno nel PATI

Il dimensionamento del PATI è un riferimento vincolante per il PI sul quale dovranno essere misurate le azioni possibili.

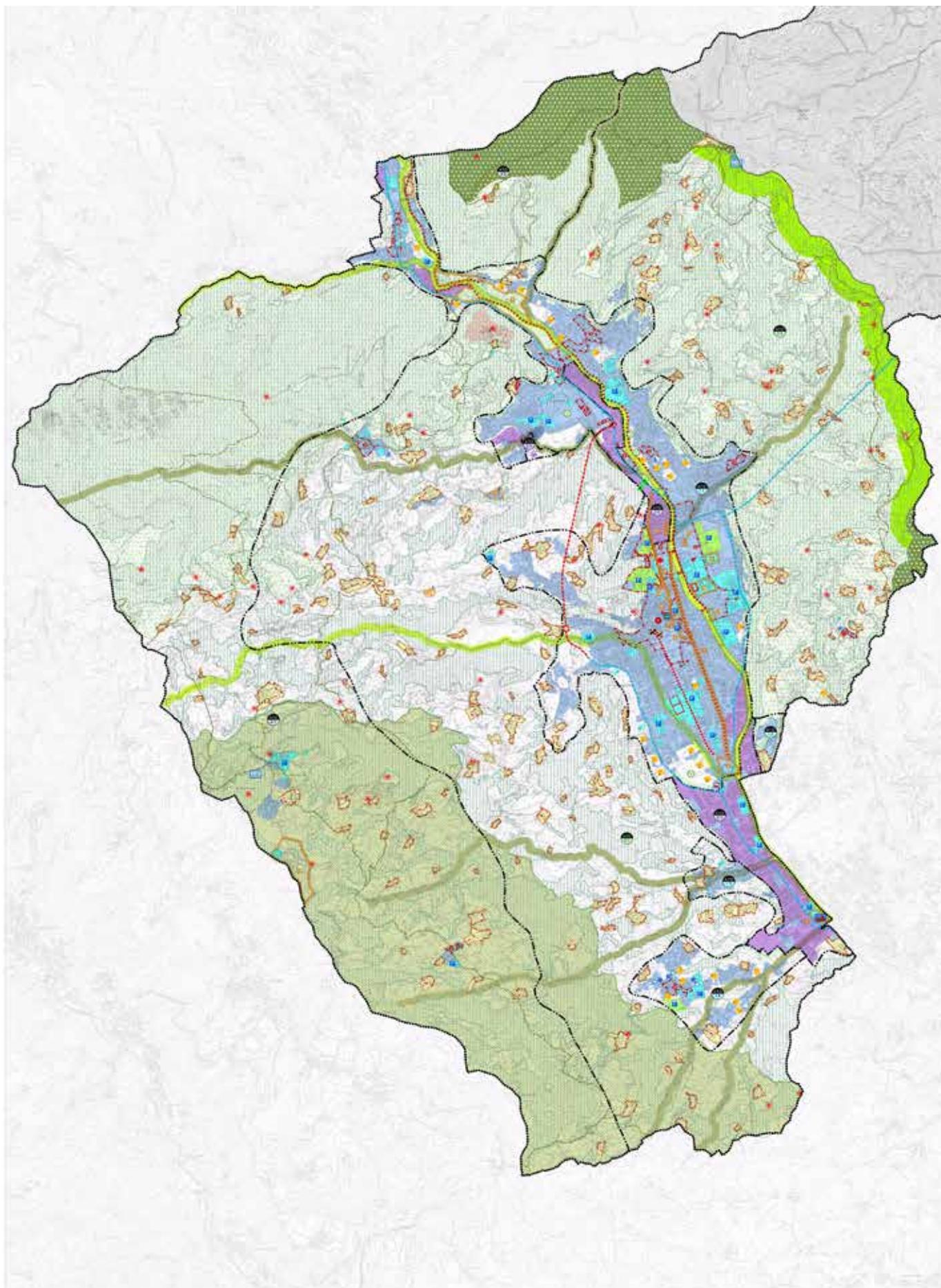
La massima Superficie Agricola Trasformabile calcolata dal PATI corrisponde a 229.480,13 mq = 22,94 ha.

Il volume nuovo o residuo di PRG, ripartito tra le diverse destinazioni d'uso e i 4 ATO, definito dal PATI corrisponde alla seguente tabella.

Il PATI concentra la sua attenzione non già su processi di ulteriore espansione, che sono molto limitati e riservati a pochi episodi posti al margine della città, quanto sulla definizione di contesti in ambiente già costruito di cui riconosce, al tempo stesso, alcuni tratti di degrado e sottoutilizzazione e per contro, ampie potenzialità di miglioramento e aumento di valore, letto in ogni significativa dimensione: economica, sociale, funzionale ed estetica. Per ciascuno di questi contesti, talvolta estesi a parti significative del tessuto urbano esistente e, in altri casi, più limitati e puntuali, formula obiettivi, spazi progettuali e suggestioni il cui scopo è quello di orientare gli investimenti privati per il loro radicale rinnovo e il miglioramento della qualità urbana e territoriale.

1. Asse Viario Via VII Martiri/Viale Trento.
2. Sistemazione paesaggistica della rotatoria Ponte Nori, dell'Agno e dell'intorno urbano
3. Area ex inceneritore – Porta della Montagna
4. Serre e fondamenta del Parco Favorita
5. Parco fluviale, campagna fluviale e laghetto pesca sportiva
6. Sistemazione di piazza Mercato in Centro storico
7. Parcheggio piazzale Schio
8. Comparto ex macello
9. Riqualficazione del percorso della roggia nei tratti urbani
10. Cittadella studi - Riorganizzazione funzionale
11. Museo della Città e del territorio
12. Area Lido/Piscina scoperta
13. Ex Teatro Rivoli
14. Riqualficazione ex cinema Corallo ed altre strutture teatrali (Maglio, San Quirico, Novale)
15. Parco Montalbieri
16. Parcheggio Marzotto
17. Stabilimento ex Valdol, per la sola porzione ad Est del Torrente

DIMENSIONAMENTO PATI		Residenziale (R): residenza, commercio, direzionale, artigianale e di servizio		Produttivo (P): produttivo, commerciale, direzionale	
ATO	DENOMINAZIONE	PREVISIONI PRG NON ATTUATE E CONFERMATE (mc)	AGGIUNTIVO DEL PATI (mc)	PREVISIONI PRG NON ATTUATE E CONFERMATE (mq)	AGGIUNTIVO DEL PATI (mq)
1	paesaggio urbano	280.573	120.000	3.000	4.000
2	paesaggio produttivo		8.000	22.000	
3	paesaggio collinare	45.416	17.000		
4	paesaggio montano	7.600	6.500		1.000
		333.589	151.500	25.000	5.000



Nelle NTO del PATI sono previste le modalità con le quali il PI deve dare attuazione alle scelte.

Queste sono declinate sulla base dei diversi temi e per questa verifica si rimanda ai singoli articoli delle NTO; inoltre sono definite anche in termini generali. I principali contenuti di carattere generale sono riportati negli articoli che seguono:

ART. 4

....

5. Il PI dà disposizioni operative alle previsioni del PATI. Esso individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

6. Il PI nel rispetto delle normative vigenti, dei criteri ordinatori del PATI e dei risultati della VAS, può disciplinare gli interventi anche in assenza di specifiche indicazioni del PATI stesso.

7. Nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, possono essere attivate procedure ad evidenza pubblica al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. A queste potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI in relazione alle legittime aspettative dei privati.

8. Nel rispetto degli obiettivi degli ATO e del relativo dimensionamento, nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, possono essere apportati limitati scostamenti a tutte le perimetrazioni riportate nella Carta 4 del PATI, conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie, nonché per favorire la migliore attuazione delle scelte urbanistiche nel PI, secondo i seguenti criteri:

a. definire il limite appoggiandolo su preesistenti elementi naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;

b. preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;

c. garantire una migliore organizzazione dell'inseadimento attraverso modesti scostamenti, funzionali al riconoscimento di eventuali fabbricati con relative pertinenze e di lotti posti in contiguità a

completamento del tessuto edificato.

9. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3, della LR 11/2004, per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, il PI o altro provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica con procedura di variante al PI, qualora siano coerenti con i criteri ordinatori del PATI e con il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS, non comportano variante al PATI....

ART. 29

.....

3. Il PI provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- processo di formazione storica;
- morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- funzionale (destinazione d'uso prevalente).

4. Il PI, nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite dal PATI nelle tabelle che seguono, ripartisce le nuove capacità edificatorie assegnate a ciascun ATO alle rispettive zone territoriali omogenee di espansione, secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale (R): comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, artigianale e di servizio), avendo come obiettivo un tessuto urbano che garantisca complementarità di funzioni.
- Produttivo (P): comprende le funzioni non residenziali (produttive, commerciali, direzionali) in contesti specializzati.
- Servizi (S): comprende le superfici da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Accertato che la dotazione esistente e prevista dal precedente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del PATI, ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo ATO. Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza.

5. Il PI può individuare eventuali residenze sparse presenti nell'ambito dell'ATO produttivo, regolamentando le modalità di intervento per favorirne la trasformazione verso destinazioni d'uso compatibili con l'ATO stesso.

6. Quando nelle tavole sono indicate più sigle, il PI ne precisa la ripartizione all'interno degli ambiti indicati dal PATI.

7. Il PI può prevedere moderati spostamenti dei carichi insediativi tra le diverse ATO, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo.

8. È demandata al PI l'individuazione della quota da riservare per edilizia residenziale pubblica nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 39 della LR 11/2004.

.....

C) Servizi

14. Il PATI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, riconfermando i criteri già applicati col previgente PRG, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare rispetto alle potenzialità volumetriche espresse dal PRG (calcolato col rapporto di 250mc/ab), è già garantita la dotazione minima di 30 mq/ab, che il PATI conferma. Per gli ulteriori abitanti teorici aggiuntivi (calcolato col rapporto di 250mc/ab), in analogia con lo stato di fatto e con le politiche del PRG previgente, deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30mq. Il PI, rispetto alla dotazione minima di 30 mq/ab, stabilisce la quantità da riservare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre prevede un'adeguata articolazione per ogni ATO rispetto a:
 - aree ed attrezzature per l'istruzione;
 - aree per attrezzature di interesse comune e religiose;
 - aree per verde, gioco, sport;
 - aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- attività produttive: la dotazione di servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde o altre attrezzature di fruizione pubblica a servizio della zona) non è inferiore al 10% della slp (superficie lorda di pavimento) e comunque deve essere garantito almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementato di una superficie da destinare a verde o ad attrezzature a servizio delle attività produttive, quantificata dal PI in relazione a specifici obiettivi di qualità;
- attività commerciali e direzionali: al di fuori del centro storico e del territorio agricolo, la dotazione di aree a servizi (dei quali a parcheggio almeno fino al 50% degli spazi complessivi richiesti) non sarà inferiore al 100% della slp; sono fatte salve precise disposizioni di legge;
- attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, il PI potrà prevedere,

anche per singoli ATO, l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale.

15. Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.

16. Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI adotterà il criterio generale di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o, in caso di PUA, di stabilirne quantità e caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia, ...), demandandone la concreta localizzazione allo Piano attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- con aree di proprietà pubblica o da acquisire;
- con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione ad enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
- con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali, ...), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

17. Il PI per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a valutarne la qualità, al fine di poter garantire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un'adeguata dotazione degli standard sia in termini quantitativi, che qualitativi.

18. Gli standard qualitativi dei servizi dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

19. Nel caso di intervento edilizio diretto, anche tramite scheda puntuale, il PI può determinare la dotazione di standard da reperirsi e/o di possibile monetizzazione in relazione alla specifica dotazione di zona, esistente o prevista.

ART. 30

.....

4. La trasformazione urbanistica si attua tramite strumenti urbanistici attuativi, mentre le potenzialità edificatorie residue si attuano prevalentemente con interventi edilizi diretti.

5. Il PI definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano:

- l'assetto urbanistico attraverso l'individuazione di zone territoriali omogenee;
- le azioni di recupero e valorizzazione da attuare nei centri storici in conformità alle indicazioni espresse all'art. 12 e all'art. 17;
- le destinazioni d'uso ammesse ed eventualmente quelle compatibili per ogni singola zona territoriale omogenea;
- la volumetria massima edificabile e le modalità di intervento, confermando, di massima gli indici stabiliti dal PRG, ed individuando i nuovi in coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano;
- le modalità che consentono di migliorare la qualità urbanistico-edilizia della "città pubblica" attraverso la perequazione urbanistica, i crediti edilizi e gli interventi edilizi diretti;
- le zone da assoggettare a strumentazione attuativa, a planivolumetrico convenzionato (solo per aree dotate delle principali opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'insediamento edilizio), e comunque l'eventuale subordinazione ad atti di pianificazione concertata;
- l'eliminazione di edifici incongrui attraverso l'incentivazione alle trasformazioni edilizie.

6. Il PI, anche al fine di riequilibrare le densità edilizie o migliorare il rapporto con gli spazi pubblici, può variare il perimetro del consolidato, nei limiti di cui all'art.4 comma 8, modificare i parametri edificatori e le modalità di attuazione degli interventi.

7. La ridefinizione dei margini degli ambiti di urbanizzazione consolidata, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova edificazione, può avvenire attraverso interventi di "completamento", utilizzando i servizi a rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

8. Per garantire la necessità di aumentare la permeabilità ecologica, nelle aree potenzialmente trasformabili, si richiamano gli indirizzi operativi del successivo art. 50.

.....

ART. 34

.....

4. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisate dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'art. 29.

5. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione, il PI adotta criteri progettuali tesi alla migliore qualità urbana come ad esempio:

- favorire l'applicazione della perequazione e del credito edilizio;
- privilegiare le aree più adatte all'urbanizzazione, favorendo la continuità con il tessuto urbano e con le infrastrutture esistenti o programmate, secondo i criteri di qualità previsti dal PATI;
- rispettare e valorizzare le preesistenze di carattere naturalistico, paesaggistico ed ecologico;
- stabilire i principi del disegno degli spazi pubblici e della mobilità;
- creare omogeneità morfologiche con il contesto preesistente tenendo conto anche di densità, altezze ed in generale dei parametri per l'edificazione;
- riconoscere l'orientamento, il soleggiamento e la ventilazione degli alloggi quali parametri necessari ai fini della qualità del risiedere e rilevanti ai fini del risparmio energetico;
- definire le specifiche destinazioni d'uso tra quelle previste per l'ATO in cui ricade l'area.

6. Per le zone produttive il PI individua e disciplina le destinazioni insediabili in tali zone. Possono essere ammesse funzioni residenziali esclusivamente se attinenti all'attività produttiva e che quindi, come tali, sono subordinati alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità.

7. La realizzazione degli interventi deve essere assoggettata a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale. In particolare, devono sempre essere garantiti spazi di filtro tra attività produttive e insediamenti residenziali e vanno evitati interventi che ne comportino la frammentazione.



G. Lo stato del Territorio

Il territorio comunale di Valdagno è essenzialmente collinare e le aree di fondovalle sono, nel complesso, molto limitate. Questa situazione orografica ha condizionato la struttura insediativa ed ha creato la netta distinzione fra struttura urbana e sistema delle frazioni, che presidiano, fin dal medioevo, le pendici collinari.

Il **centro storico** si dispone su un ampio terrazzamento in destra Agno, sollevato rispetto all'alveo, di alcune decine di metri. È posto in posizione mediana rispetto allo sviluppo nord-sud del territorio comunale e costituisce, ancora oggi, la struttura di riferimento per tutto l'insediamento urbano. La storia di Valdagno è legata allo sviluppo industriale moderno, centrato esclusivamente sull'industria tessile, guidato dalla famiglia Marzotto, che ha costruito due grandi complessi industriali lungo il fiume: il primo a ridosso del centro storico ed il secondo più a nord, in località Maglio. I due impianti sono tuttora in attività anche se, essendo formati ciascuno da più edifici, alcune parti sono sottoutilizzate. In sintesi, anche se le imprese si sviluppano su scala internazionale, le due fabbriche ospitano il cuore delle produzioni legate, l'una alla tessitura e l'altra al sistema-moda, confermando Valdagno come polo imprenditoriale e centro del sapere e delle competenze nel settore.

Lo sviluppo più recente ha visto un ampliamento della gamma di settori industriali presenti a Valdagno. La **zona industriale** sviluppatasi negli ultimi decenni, occupa la pianura meridionale in destra Agno e, con gli ultimi completamenti previsti nel PRG, può dirsi conclusa. Nel contempo alcune aree hanno subito fenomeni di degrado e il piano dovrà valutare modalità di recupero e riqualificazione.

Per quanto riguarda la storia degli **insediamenti civili**, invece, si deve sottolineare che anche Valdagno ha una tradizione solidissima nel campo della progettazione dello spazio urbano. Nel corso di tutta la sua storia imprenditoriale la famiglia Marzotto ha realizzato, accanto alle strutture produttive, edifici civili destinati ai dipendenti dotando i nuovi insediamenti di tutti i servizi più avanzati fino a configurare

una esemplare "città sociale" che si dispiega in sinistra Agno e costituisce una componente fondamentale della struttura funzionale e della fisionomia della città. In essa sono collocati molti dei servizi di scala urbana ideati negli anni '30 del secolo scorso, primi fra tutti il complesso delle strutture scolastiche (pensate, fin dall'inizio, come un campus, con servizi sportivi, mensa, ...), l'ospedale, ora rinnovato, la scuola di musica, i circoli ricreativi, il teatro. Il centro storico e la "città sociale", con le funzioni e gli spazi di raccordo a cavallo dell'Agno, hanno costituito per decenni la solida struttura urbana di Valdagno. Gli spazi collinari rurali, per contro, sono stati, e sono tuttora, presidati dal sistema delle "contrade" sui versanti orientale e occidentale della valle.

Nel corso del secondo dopoguerra, sempre guidata da **progetti di pianificazione urbanistica**, la città ha orientato la sua crescita urbana negli spazi di pianura lungo l'asse di Viale Trento e, appoggiata sullo stesso terrazzamento ove giace il centro storico, lungo Viale Regina Margherita, antica via di accesso al centro. Anche in questo caso l'espansione residenziale risponde a criteri di compattezza e contenimento dell'uso del territorio, assumendo forme tipicamente urbane.

Oggi Valdagno mantiene un ruolo importante di **punto di riferimento** per tutti i comuni della vallata. Una posizione sociale, economica oltre che geografica che è uno dei punti fondamentali sui quali si è mosso il PATI nel disegnare la cornice strategica e strutturale nella quale potrà muoversi il Piano degli Interventi.

Questo ruolo va rafforzato soprattutto oggi in un momento in cui per poter avere una città pubblica e privata di qualità è necessario fare massa critica riportando i territori nel sistema più vasto che li comprende e li caratterizza.



Il territorio così come si è formato e trasformato nel tempo costituisce un palinsesto nel quale sono raccolti i caratteri originari, le tracce delle diverse epoche e popolazioni, diverse culture e innumerevoli eventi. Alcuni elementi permangono nel tempo, altri sono soggetti a continue modificazioni che trasformano il territorio in ragione degli eventi, della risposta a diverse relazioni con gli abitanti e con gli aspetti naturali. Nel corso dell'evoluzione l'eredità del passato viene in parte trattenuta, in parte distrutta e ogni volta ad essa si sovrappongono nuovi segni così che a volte i passaggi sono chiaramente leggibili, altre volte devono essere interpretati o sono del tutto perduti. Leggere il territorio nel tempo consente di affrontare il tema del P.I. a partire proprio dal riconoscimento di alcuni degli elementi strutturali che lo caratterizzano rispondendo al compito principale dello strumento urbanistico che è definirne l'assetto.

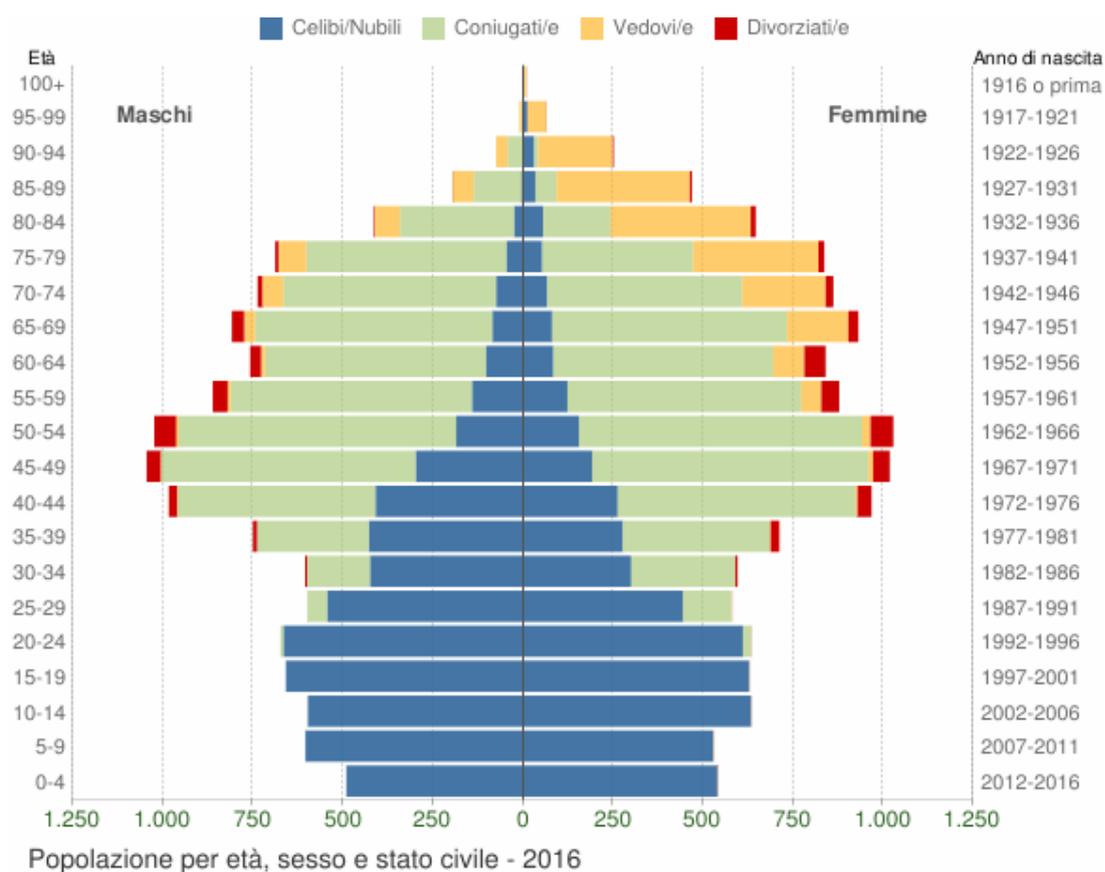
Il progetto della **nuova strada Pedemontana** va nella direzione di rafforzare le relazioni tra territori e per Valdagno rappresenta l'opportunità di un legame più solido con il contesto dell'Alto Vicentino. Tutto questo va nella direzione che Valdagno ha già preso di Comune con ruolo importante, molto spesso di capofila, in progetti non solo strettamente urbanistici per una riqualificazione del territorio. È infatti evidente che non si può che lavorare in una logica di sinergia soprattutto a fronte di problematiche, come quelle ambientali, che non hanno ragione di essere in un contesto solo comunale. A questo proposito, l'aggregazione di Comuni Valle dell'Agno è stata tra le prime in Italia ad aver avviato le attività per la **redazione del PAESC**, il nuovo Piano d'Azione per l'energia sostenibile e il Clima, presentato dalla Commissione europea il 15 ottobre 2015.

Il nuovo Patto dei Sindaci integrato per l'energia e il clima impegna i firmatari ad agire per raggiungere entro il 2030 l'obiettivo di ridurre del 40% le emissioni di gas serra e ad adottare un approccio congiunto all'integrazione di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

L'importanza del ruolo di Valdagno è riconosciuta anche a livello di territorio di riferimento per la **ricerca e la disciplina universitaria**. Ne è testimonianza il protocollo di intesa sottoscritto con lo IUAV che prende avvio da una serie di atti di pianificazione e di programmazione prodotti dall'Amministrazione Comunale di Valdagno in occasione della formulazione di alcune proposte per il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), che si stanno rivelando determinanti per costruire lo scenario territoriale dei prossimi vent'anni, tematiche che hanno avuto un primo sviluppo nella redazione del "Piano di Assetto del Territorio Intercomunale" (PATI), tra le città di Schio e Valdagno. Il protocollo prende atto del fatto che la crisi economica globale, attualmente in lenta via di miglioramento, obbligherà l'Amministrazione a ricercare nuove modalità progettuali che possano aprire scenari produttivi capaci di dare nuovo impulso alla trasformazione della città. Tale aspetto va strettamente correlato con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio che caratterizza il nostro territorio. L'ambiente Altovicentino, tra l'altro, conserva peculiarità uniche che meritano un'attenzione totale qualora si intraprendano interventi di recupero e di trasformazione urbana, in un processo di ricerca e mantenimento della nostra identità culturale e di un uso attento del territorio al fine della sua salvaguardia e valorizzazione.

Per fare ciò è necessario possedere degli strumenti che, con chiarezza, corrispondano agli obiettivi che si vogliono raggiungere in un processo di coinvolgimento e sensibilizzazione che interessi tutti i settori dell'Amministrazione Comunale che con coerenza devono interagire con i propri strumenti di programmazione (PATI e PI), nonché con gli aspetti del sociale, della filiera produttiva privata che va dai progettisti, ai committenti, ai costruttori, alle aziende artigiane e industriali, legando le necessità del presente a quelle del futuro in una visione d'insieme del vivere comune.

Per costituire tale percorso è indispensabile che l'Amministrazione si doti di un documento di strategie di indirizzo (vision) e di coordinamento di più atti di programmazione e pianificazione che riguardano la città. Documento con un stretto valore pubblico/politico che possa individuare operativamente gli obiettivi in sinergia con il PI, le soluzioni da adottare per i vari progetti con un stretto valore di welfare state. Progetti, per il loro intrinseco essere, anche innovativi, indispensabili a costituire l'ossatura principale dello sviluppo territoriale del prossimo futuro.



Il comune conta 26.080 abitanti residenti alla fine del 2016.

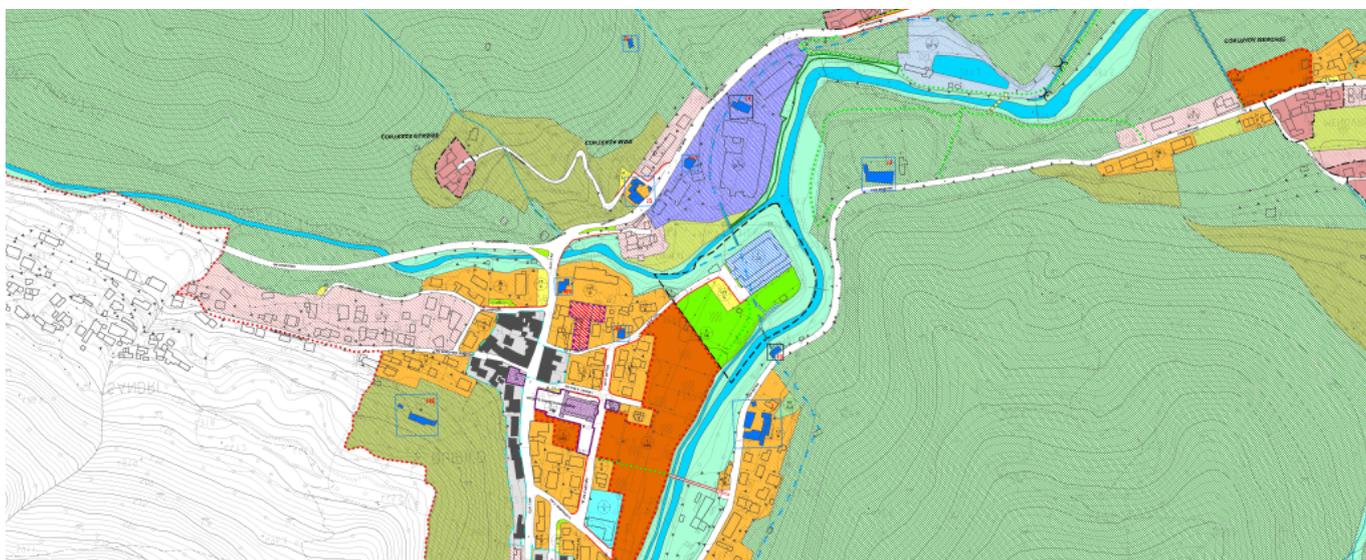
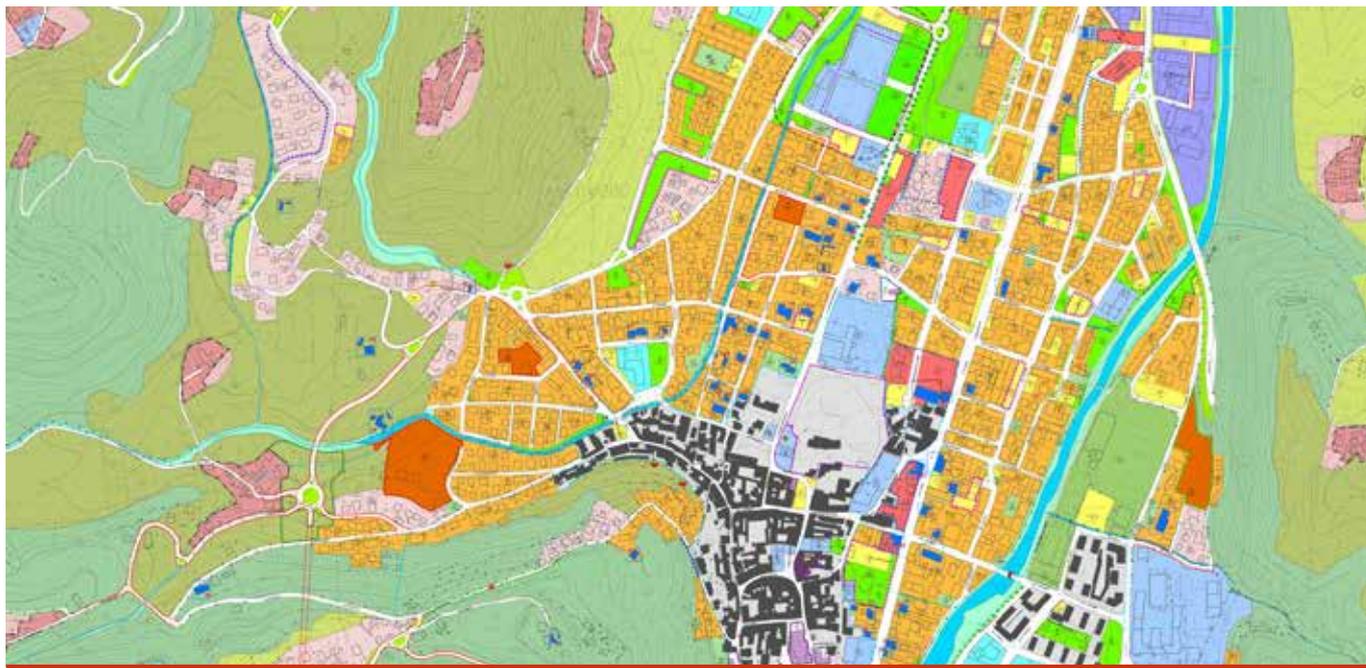
Sono 12.589 maschi pari al 48% e 13.645 femmine pari al 52%, il 23,1% della popolazione ha un'età compresa tra 40 e 54 anni. Gli stranieri residenti sono 2052. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'India con il 22,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Repubblica di Serbia (16,7%) e dal Ghana (12,5%).

H. Il Piano Regolatore Generale

Struttura

Il Piano Regolatore Generale con valore di PI (adeguato alla funzione di Piano degli Interventi in quanto reso compatibile con il PATI) è composto dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche Operative
- 13.1.1-9: PI - INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:5000
- 13.1v.1-9: PI - VINCOLI - INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:5000
- 13.3.1-21: PI - ZONE SIGNIFICATIVE scala 1:2000
- 13.4.1: PI - CENTRO STORICO DI VALDAGNO - VALORE DEGLI EDIFICI - scala 1:1000
- 13.4.2: PI - CENTRO STORICO DI VALDAGNO - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE - scala 1:1000
- 13.4.3: PI - CENTRO STORICO DI VALDAGNO - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI - scala 1:500
- 13.5.1: PI - CITTA' SOCIALE E RESIDENZE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE scala 1:1000/1500 (composto da 12 schede)
- 13.6.1: PI - CENTRI STORICI MINORI scala 1:1000/1500 (composta da 10 schede)
- 13.7.1: PI - EDIFICI DI PREGIO DIFFUSI NEL TERRITORIO scala 1:1000/2000/3000 (composto da 194 schede)
- 13.8.1: PI - NUCLEI RURALI scala 1:1000/1500/2000 (composto da 194 schede)
- 13.9.1: PI - PEREQUAZIONI scala 1:2000 (composto da 33 schede)
- 13.10.1: PI - SCHEDE ATTUATIVE ART. 113 N.T.A. scala 1:2000 (composto da 4 schede)



I. Gli orizzonti del PI

Rigenerare

Non c'è dubbio che il consumo di suolo deve essere arginato, ma serve anche un uso intelligente dei suoli, urbanizzati e non: questi sono i nuovi paradigmi della rigenerazione urbana, della tutela del paesaggio, della sostenibilità ambientale sui quali intende muoversi il processo di pianificazione avviato con il primo Piano degli Interventi a Valdagno.

Oggi i sistemi urbani vivono una situazione di crisi dovuta a problemi di abbandono, sottoutilizzo di alcuni importanti comparti o di singoli edifici e spazi. Una operazione seria di recupero urbanistico ed edilizio chiede di andare oltre il bisogno di riparare e necessita, invece, di affrontare un percorso più problematico in cui la rigenerazione faccia scaturire ipotesi progettuali inedite. Ad esempio rigenerare i luoghi nel senso dell'abitabilità, significa rompere lo schema funzionale che schiaccia l'abitare sulla residenza, recuperando la dimensione radicale dello stare e del vivere (si deve poter abitare in diverse condizioni e in diversi luoghi). Lavorare sulla specificità delle pratiche sociali che si esplicano nell'uso dei differenti spazi, perché non bastano le caratteristiche fisiche degli spazi a garantire abitabilità ma anche la loro manutenzione, la sicurezza, i modi d'uso, le culture della gente che li abita e così via.

Rigenerare significa riuscire a individuare le domande che la comunità ci rivolge, costruire una dimensione progettuale capace di intercettare e interpretare quelle domande, entro cui ricollocare i materiali che possono svolgere un ruolo determinante nel suo ripensamento. Significa lavorare nelle relazioni e per sistemi in modo che quei materiali trovino il loro senso, cambiando pelle, stabilendo relazioni inedite, costruendo nuovi racconti, partecipando a processi e disegni più convincenti.

Provare a distinguere, selezionare le priorità.

Dunque dare voce a chi lavora e vive nel tessuto urbano trovando soluzioni, anche puntuali che consentano di avviare il processo di rinnovamento in un percorso che dovrà misurare oneri e benefici promuovendo le buone pratiche.

Abitare

L'attenzione è rivolta al rafforzamento della residenza stabile che richiede attenzione per la domanda dei residenti relativa alle capacità inediative e alla qualità edilizia da un lato e a una migliore efficienza dei servizi dall'altro.

Oggi la risposta a questo tema ha perso gran parte della spinta dovuta all'investimento immobiliare e si va sempre più traducendo nella domanda di abitazione legata a necessità di tipo familiare. Dunque, non un investimento sul capitale ma sulla persona che si intreccia con la permanenza nei luoghi di origine, il rafforzamento della famiglia, ma anche la risposta a un mercato che non ha grandi disponibilità economiche.

Un tessuto sociale che trova in Valdagno la dimensione giusta per un modello di vita che risponde al bisogno di servizi primari e a un tessuto ancora capace di offrire qualità della vita.

L'Amministrazione Comunale intende gestire questa domanda non speculativa attraverso una risposta articolata che trovi facilitazioni sia nelle modalità realizzative che in un giusto equilibrio di quantificazione degli oneri. Da un lato, quindi, si tratta di lavorare sulla qualità edilizia trovando le tipologie più adeguate e le soluzioni tecniche capaci di rispondere all'inserimento nel contesto; dall'altro agevolare la cosiddetta "prima casa" con la riduzione degli oneri dovuti almeno per le componenti che sono di competenza comunale. Il progetto di città pubblica legato alle aree di



foto di B. Vendramin, Valdagno

espansione dovrà trovare un nuovo disegno capace di coniugare i bisogni con il disegno del tessuto sociale.

L'abbandono dei nuclei abitati si concentra sia nel centro storico, che nella città anni 60-70 e nelle contrade collinari e comporta un degrado del patrimonio storico e paesaggistico.

Dunque il Piano degli Interventi dovrà analizzare le capacità insediative del territorio mettendo in luce le criticità e i limiti dovuti al sistema di pianificazione. All'analisi tipicamente urbanistica va affiancata una lettura di tipo edilizio che rilevi le situazioni di degrado e abbandono, promuova una edificazione di qualità, sostenga l'uso di soluzioni tecnologiche ispirate al risparmio energetico.

Questa valutazione deve essere accompagnata dallo studio e dalla progettazione degli spazi pubblici che sono legati alla rete infrastrutturale e alla funzionalità e qualità delle piazze e dei viali residenziali. Lo strumento urbanistico vigente contiene numerose previsioni legate ad interventi pubblici che vanno dalla revisione dei tracciati stradali che sono indicati come da allargare o mettere in sicurezza, alla individuazione di aree per parcheggi pubblici a sostegno soprattutto del centro e delle contrade, alla indicazione di aree per il completamento dei servizi.

L'intervento nei centri abitati non potrà naturalmente prescindere dalle caratteristiche peculiari di ciascun nucleo, dal ruolo che riveste rispetto alla geografia e all'economica del territorio.

Naturalmente il progetto sarà calato nella realtà urbana di Valdagno tenendo conto della composizione del territorio per nuclei - quartieri, zone e frazioni - che hanno ciascuno una propria identità e ruolo nel sistema territoriale. Se il centro storico principale deve rispondere in termini di servizi pubblici e privati alla domanda ampia che viene da tutti i residenti del Comune e oltre, le frazioni

dovranno trovare un loro equilibrio interno che le qualifichi rispetto a i bisogni primari. A questo proposito dovranno essere rivalutate alcune previsioni contenute nel piano comunale vigente in relazione alle opere pubbliche previste. La crisi del mercato edilizio e delle risorse a disposizione del pubblico costringe a rivedere in termini concreti di fattibilità quanto previsto riconoscendo e distinguendo le priorità e gli interventi non rinunciabili rispetto ad altri che dovranno essere procrastinati. Un quadro, dunque, realistico e operativo come è nello spirito dello strumento urbanistico che deve discendere da questo Documento.

Lavorare

Inutile dire dell'importanza delle attività economiche per Valdagno. Oggi il tema è quello di entrare nel merito della qualità e della consistenza delle due reti: commerciale e produttiva.

Nel primo caso il punto di partenza sono i provvedimenti già approvati in adeguamento alla LR 50/2014 tenendo conto della necessaria garanzia di una pluralità di offerta che possa comprendere sia il piccolo negozio, che garantisce un equilibrato sistema urbano, che la domanda che si rivolge a strutture più ampie. Queste ultime richiedono un particolare approfondimento urbanistico perché incidono sulla rete infrastrutturale e possono creare situazioni di conflittualità. In ogni caso saranno escluse soluzioni di eccessivo impatto.

Nel secondo caso l'attenzione è rivolta in modo particolare alle aziende esistenti, alle loro necessità e alla creazione di spazi produttivi di qualità dotati dei servizi necessari, alla possibilità di insediare nuove aziende, per quanto limitata allo spazio disponibile. In alcuni casi sarà opportuno trovare forme di densificazione dell'edificato che impediscano l'occupazione di nuovo suolo.



foto di B. Vendramin, Valdarno

Il Piano non dimentica la rete delle attività commerciali legate agli esercizi di vicinato e alle attività artigianali che troveranno nelle azioni descritte nell'ultima parte del documento alcune risposte possibili. Ci si riferisce alla riduzione degli oneri, alla valutazione di un corretto rapporto tra attività private e reperimento degli spazi pubblici, alla promozione di misure di utilizzo temporaneo che contrastino l'abbandono.

Tempo libero e servizi

Valdarno è storicamente una città che ha cura la dimensione e la qualità degli spazi pubblici. Le stesse zone a servizi scolastici, amministrativi, socio-sanitari sono da sempre un punto di riferimento per un territorio vasto che qui si rivolge per queste necessità. Oggi assistiamo a una forte riduzione delle capacità di investimento pubbliche e private che si ripercuotono anche sulla possibilità di nuove aree pubbliche.

Contemporaneamente si va modificando anche la popolazione residente per età e per natura dei nuclei familiari. Le stesse abitudini di vita che inducono molti a lavorare fuori dal territorio comunale comportano un diverso uso dei servizi.

Il PI dovrà porre particolare attenzione alle previsioni non attuate ereditate dagli strumenti urbanistici precedenti per verificarne la fattibilità, evitare che siano reiterati vincoli che di fatto sono destinati a rimanere tali, trovare un nuovo bilanciamento delle aree soggette a perequazione che tenga conto del mutamento dei valori immobiliari.

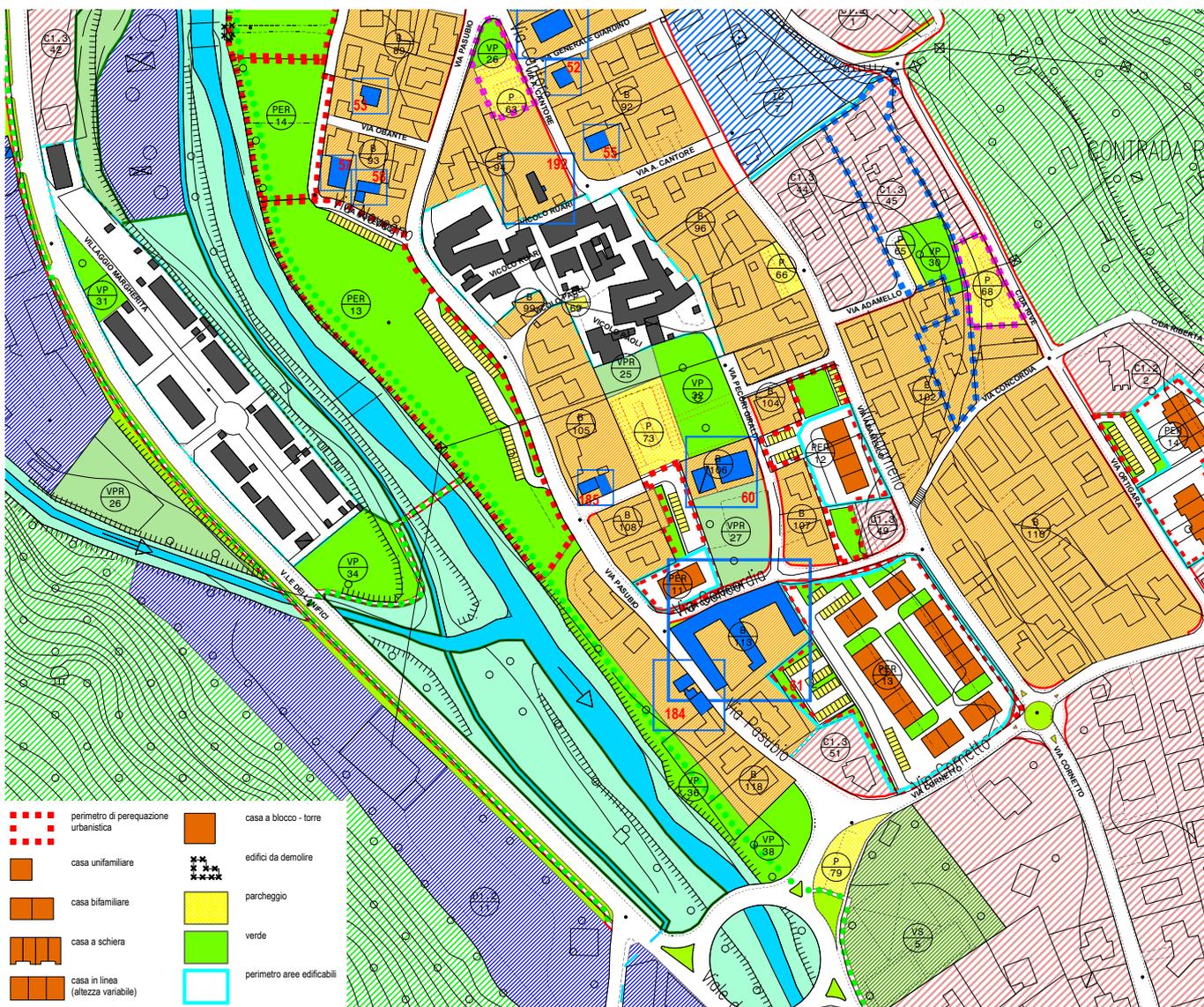
Analogamente dovrà essere rivalutata la rete infrastrutturale tenendo conto dei progetti realizzati, dell'importanza di potenziare la mobilità ciclabile e della capacità di investimento nell'ammodernamento della viabilità pubblica.

Il patrimonio storico

Ereditiamo un accurato e dettagliato lavoro sul patrimonio storico sia del centro che delle contrade. Il PI intende confermare nella sostanza quanto già prodotto. Si interverrà nei punti critici per avere maggiore chiarezza nell'interpretazione della norma e nel raggiungimento degli obiettivi. Le esperienze già fatte costituiscono il punto di riferimento per promuovere le buone pratiche tenendo presente l'importanza di valorizzare l'eredità storica e di trovare un rapporto equilibrato tra il nuovo e l'antico. Il tema non è solo rivolto agli interventi edilizi, ma deve trovare riscontro anche in una medesima attenzione allo spazio aperto.

Una corretta politica di recupero del patrimonio storico non può prescindere dal dotare il tessuto delle infrastrutture e degli spazi necessari per una corretta accessibilità e fruizione. Il tema dei parcheggi pubblici continua ad essere una priorità che nel Piano degli Interventi dovrà trovare la struttura sulla quale appoggiare gli investimenti pubblici. La rete dei percorsi pedonali che irradia i diversi isolati costituisce un supporto importante per mettere in relazione le diverse parti e dovrà essere confrontata con il rispetto delle attività private e con la concreta possibilità di realizzazione.

Valdarno non è nota solamente per il tessuto storico più antico, ma anche e soprattutto per gli interventi novecenteschi legati al tema dell'archeologia industriale e del progetto di città della produzione. Oggi questo patrimonio rappresenta una risorsa unica che ha un ruolo decisivo sia rispetto alla responsabilità di conservare una storia che è patrimonio di tutti, sia perché rappresenta una parte consistente del tessuto edificato. Non sono molte le città italiane che possono vantare una presenza novecentesca con una alta qualità urbanistica ed edilizia, conservata nella sua integrità e di queste dimensioni.



Questo patrimonio apre a un tema importante di riqualificazione di un patrimonio che ha caratteristiche edilizie molto diverse dagli edifici storici e richiede quindi un progetto di recupero innovativo. E non va dimenticato che esso rappresenta anche una importante dotazione di servizi e spazi pensati per uno sviluppo culturale e sociale. Il tema, appunto, è complesso e deve tenere conto anche del fatto che molti di questi edifici sono, per fortuna, ancora utilizzati e devono quindi convivere con le necessità d'uso. Il Piano troverà gli indirizzi utili a valorizzare anche le componenti della "città sociale" e industriale avvalendosi dei numerosi studi e ricerche che sono già stati sviluppati in questo campo.

Il patrimonio agricolo

Se un tema rilevante è rappresentato dal patrimonio dei centri abitati, non va dimenticato che essi devono una componente importante del loro valore dall'essere inseriti in un contesto paesaggistico di grande rilevanza. Per estensione e qualità il sistema collinare di Valdagno costituisce un compendio unico che merita attenzione tanto quanto la parte urbana.

Un territorio che in passato ha avuto anche una presenza abitativa importante testimoniata dalle numerose contrade e che oggi necessita di essere tutelato e valorizzato. Il tema è ben noto a Valdagno fin dalla stesura del Piano Regolatore Generale che lo ha approfondito. Ed è anche un tema difficile perché qui si tratta di contrastare l'abbandono e gli usi impropri.

Il Piano ripercorrerà quanto già previsto a partire dall'esperienza di questi anni di gestione per trovare le facilitazioni possibili in tema di alleggerimento delle procedure e degli oneri. Ma la collina non è solo un tema legato alle contrade.

Si va sempre più affermando l'idea del territorio rurale come ambito di servizio, ricreazione, riposo, occasione di cultura (agriturismo, con le sue diverse manifestazioni, luoghi di tutela ed interesse naturalistico, attività didattiche e ricreative ecc.), oltre che di tutela paesaggistica ed ambientale, piuttosto che di ambito destinato unicamente alla produzione di "beni materiali primari". La stessa UE punta moltissimo verso questa direzione e promuove una politica basata su un nuovo modello di sviluppo che, da un lato, riassorba progressivamente gli attuali squilibri ambientali gettando "nuove basi per le attività sostenibili e per una maggiore qualità della vita nelle aree rurali" e, dall'altro lato, mantenga l'ambiente e la sua biodiversità in modo da "evitare i costi dello spopolamento e per preservare l'equilibrio territoriale complessivo". Gli obiettivi che questa politica si pone sono:

- la salvaguardia della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio rurale;
- la tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- la difesa del suolo (dall'erosione e dal dissesto idrogeologico);
- il miglioramento della qualità dell'aria e l'attenuazione del cambiamento climatico.

Per tutelare e valorizzare le risorse naturalistiche, ambientali e del paesaggio si ritiene indispensabile innanzitutto promuovere sul territorio comunale la costituzione di un sistema continuo ed unitario del verde, anche mediante la valorizzazione del sistema dei percorsi e dei sentieri, ad esempio favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili fra tali ambiti e le aree urbanizzate. Ma è altrettanto importante:

- mantenere le aziende dedite all'agricoltura, valorizzando le produzioni di qualità anche

attraverso iniziative di pubblicizzazione dei prodotti agricoli tipici e tradizionali, quali fiere e mostre;

- incoraggiare l'integrazione tra agricoltura ed altre attività economiche;
- valorizzare l'ambiente naturale;
- favorire ed incentivare le funzioni ricettive e ricreative (B&B, agriturismo, fattorie didattiche) e promuovere politiche di fruizione e marketing territoriale;
- fornire l'assistenza ed i servizi indispensabili ai coltivatori e alle popolazioni locali;
- favorire l'uso sostenibile delle risorse (aria, acqua, suolo), mediante l'utilizzo di tecniche non inquinanti e naturali ed il risparmio, per quanto possibile, di energia e di risorse non rinnovabili;

Tre aspetti in particolare saranno oggetto del Piano degli interventi:

- la verifica del perimetro delle aree boscate;
- l'aggiornamento delle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi;
- la schedatura dei fabbricati non funzionali al fondo.

Il rapporto con i privati

Alla luce di quanto già detto dovranno essere riviste le schede che prevedono il meccanismo della perequazione in modo da attualizzarne i contenuti e i valori.

Alcuni interventi sono già realizzati, per altri i privati hanno manifestato la volontà di essere privati dell'edificabilità ("Varianti Verdi") non essendo intenzionati ad affrontare ulteriori investimenti. In altri casi i perimetri dovranno essere rivisti in modo da favorire l'attuazione.

In generale questi ambiti hanno subito più di altri la riduzione di valore legata al mercato così che la stessa perequazione che veniva richiesta appare oggi non compatibile con la valorizzazione privata. Ciò comporta una revisione dei principi che stavano alla base di queste trasformazioni e che erano legati alla dotazione prevalentemente di strade e parcheggi.

Anche le altre manifestazioni di interesse, pervenute a seguito del Bando, dovranno essere esaminate e valutate sulla base di quanto contenuto in questo Documento in modo da rispondere alle esigenze puntuali che i cittadini hanno espresso.

Oltre ai casi complessi verranno esaminate le richieste che nel tempo sono state depositate presso gli Uffici Comunali. Sono state prese in considerazione tutte le richieste arrivate dopo l'approvazione del PRG, integrate successivamente durante l'elaborazione del PATI e, infine, presentate a seguito di uno specifico avviso pubblico. Visto il tempo intercorso è stato necessario un lavoro di rilettura, aggiornamento verifica del permanere dell'esigenza.

Una volta conclusa la selezione, tutte verranno valutate tenendo conto dei limiti stabiliti dal sistema di pianificazione e della coerenza con gli obiettivi dell'amministrazione.

Tutto il percorso verrà gestito attraverso un processo di concertazione e partecipazione, che consentirà di coniugare gli interessi pubblici con quelli privati.

J. Il Piano degli Interventi in undici punti

1. Criteri per la stima del beneficio pubblico
2. La nuova legge sul contenimento del consumo di suolo
3. Il Piano di Assetto Idrogeologico
4. Le aree boscate
5. Gli ambiti perequativi
6. Le aree e le opere di interesse pubblico
7. Le attività economiche
8. Il centro storico e le contrade
9. Gli edifici non funzionali al fondo
10. Le modalità di recupero del patrimonio edilizio storico
11. Gli usi temporanei

Criteri per la stima del beneficio pubblico

Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:

"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo". La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

L'Amministrazione di Valdagno ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione su tutte le principali trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore.

Va precisato che il contributo straordinario non influisce sulle scelte urbanistiche, resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/ rigetto delle richieste provenienti dai privati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

L'Amministrazione deciderà se accogliere o meno le istanze sulla base di:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione e dell'interesse pubblico;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Solo una volta acquisita la compatibilità della trasformazione si passa alla quantificazione del contributo. Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

Nella definizione dei criteri, il Piano terrà conto e favorirà gli obiettivi prioritari che intende darsi, rendendo coerente l'adeguamento alla legge nazionale con gli specifici obiettivi territoriali e pianificatori di Valdagno.

La legge sul contenimento del consumo di suolo

E' stata approvata il 6 giugno 2017 la LR14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Il Piano degli Interventi dovrà, dunque, tenere conto dei contenuti della legge alla quale si ispira per quanto riguarda gli obiettivi e le finalità con particolare riferimento al contenere l'occupazione di suolo agricolo o naturale per la realizzazione di nuove edificazioni e al favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti. Nel dettaglio le disposizioni saranno descritte e quantificate nel Documento di programmazione che la Giunta Regionale deve approvare entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge.

I Comuni che si accingono a redigere un Piano degli Interventi devono fin da subito tenere conto delle indicazioni normative contenute nel testo di legge e che sono articolate in disposizioni finali e in disposizioni transitorie.

Le trasformazioni che non incidono sul consumo di suolo e possono quindi essere inserite senza ulteriori verifiche sono le seguenti:

- a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata (da ripermire secondo la definizione contenuta nell'art. 2);
- b. gli interventi di cui agli articoli 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) anche se per essere attuati richiedono la redazione di varianti allo strumento urbanistico;
- c. i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;

- d. gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
- e. gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f. l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g. gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;
- h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Nella fase transitoria sono fatti salvi:

- a. i titoli abilitativi edilizi con procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
- b. i piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
- c. i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.
- d. gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico,
- e. gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.

Per quanto riguarda gli altri interventi devono essere rispettate queste regole:

- a. non è consentito consumo di suolo (va ricordato

che la legge all'art. 2 lett.c parla di consumo di suolo in quanto bilancio tra le superfici naturali e seminaturali e interventi di impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo e rimozione);

- b. non è consentito introdurre nei piani urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo.

In deroga al comma a) possono essere consentiti gli interventi in ambiti ineditati nella misura del 30% della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal PAT e comunque non oltre la capacità massima assegnata. Non è chiaro se debba intendersi che il valore di riferimento è la capacità residua del PAT nel caso che questo sia già stato in parte utilizzato oppure quella originaria, né se la capacità vada comunque ripartita per le diverse funzioni.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni normative è fondamentale procedere alla stesura del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata poiché gli interventi all'interno di questi ambiti non incidono sul consumo di suolo. La definizione precisa che tale perimetro non coincide necessariamente con quello individuato dal piano di assetto del territorio (PAT).

Gli elementi che vanno compresi nel perimetro sono i seguenti:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato;
- le aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa;
- le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato;
- i nuclei insediativi in zona agricola.

Il Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico descrive le situazioni di pericolosità del territorio che, a seconda del tipo di rischio, generano indirizzi e prescrizioni. Le indicazioni sono vincolanti pertanto influiscono sulla trasformabilità del territorio comunale, in particolare per quanto riguarda l'edificabilità.

Tali vincoli possono essere rimossi o modificati solo a fronte di specifiche analisi che motivino le modifiche e attraverso la procedura indicata per la revisione del PAI.

A meno di queste verifiche che sono complesse e richiedono un percorso di verifica e approvazione complessi, i vincoli vanno recepiti dal PI.

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.

Perimetrazione e classi di pericolosità geologica

-  P1 - Pericolosità geologica moderata
-  P2 - Pericolosità geologica media
-  P3 - Pericolosità geologica elevata
-  P4 - Pericolosità geologica molto elevata

0930062200A Codice identificativo della perimetrazione geologica P.A.I. ad esclusione delle colate rapide

0930062200A-CR Codice identificativo della perimetrazione geologica P.A.I. relativo alle sole colate rapide

 **Indicazione delle zone di pericolosità e di attenzione idraulica***
* cfr. cartografia idraulica

ZONE DI ATTENZIONE GEOLOGICA

QUADRO CONOSCITIVO COMPLEMENTARE AL P.A.I. PROVENIENTE DA FONTI INFORMATIVE DIVERSE

Dissesti franosi recenti - fonte informativa Autorità di Bacino Alto Adriatico

-  Localizzazione indicativa dissesto franoso recente non delimitato
-  Dissesto franoso delimitato

Dissesti franosi recenti - fonte informativa Regione del Veneto / Province

-  Localizzazione dissesto franoso recente non delimitato

OPERE DI DIFESA

-  Opere di difesa a sviluppo lineare

Banca dati I.F.F.I. -

Inventario dei fenomeni franosi in Italia

-  Localizzazione dissesto franoso non delimitato
-  Dissesto franoso delimitato

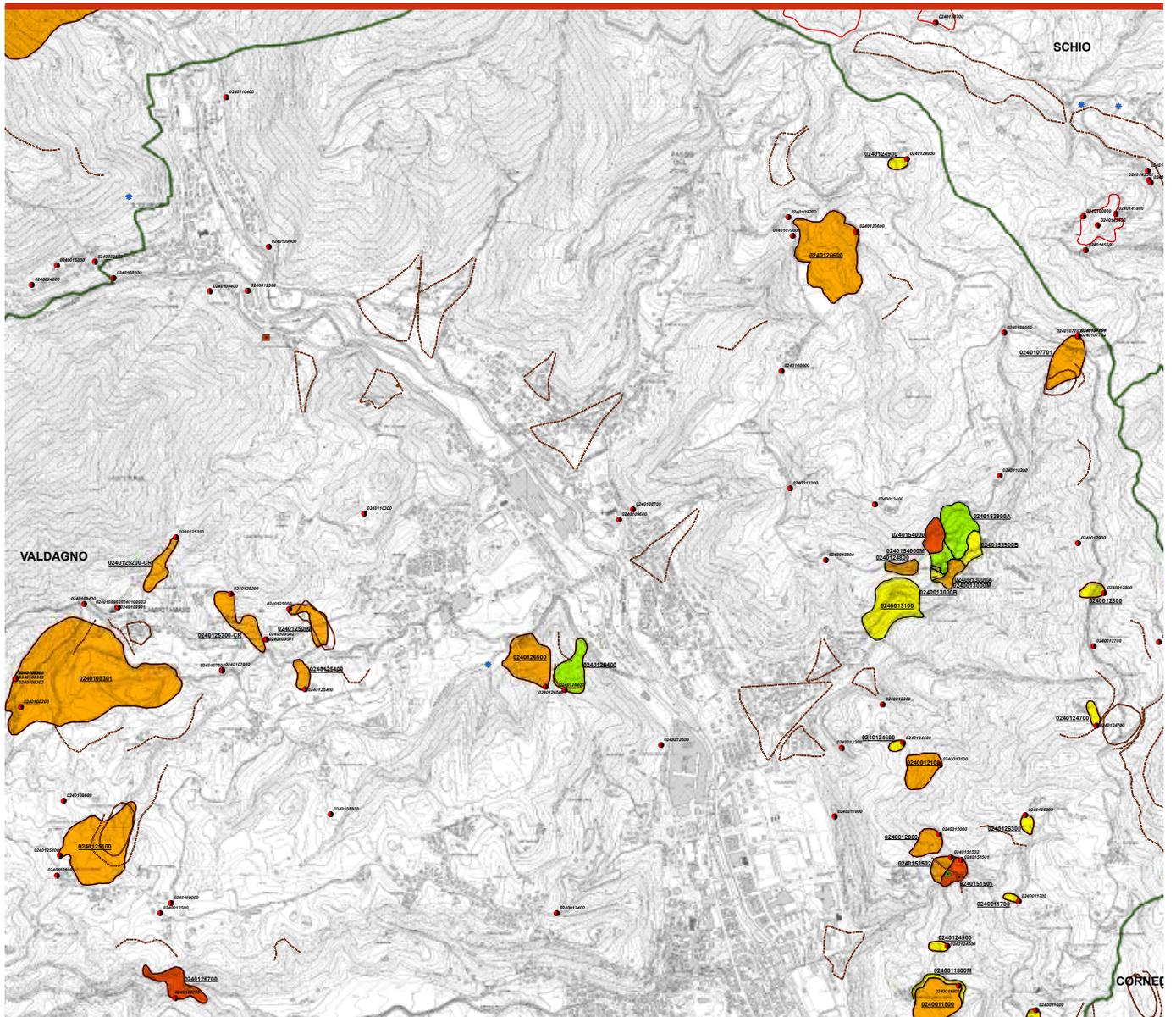
0930062200 Codice identificativo dei dissesti franosi I.F.F.I.

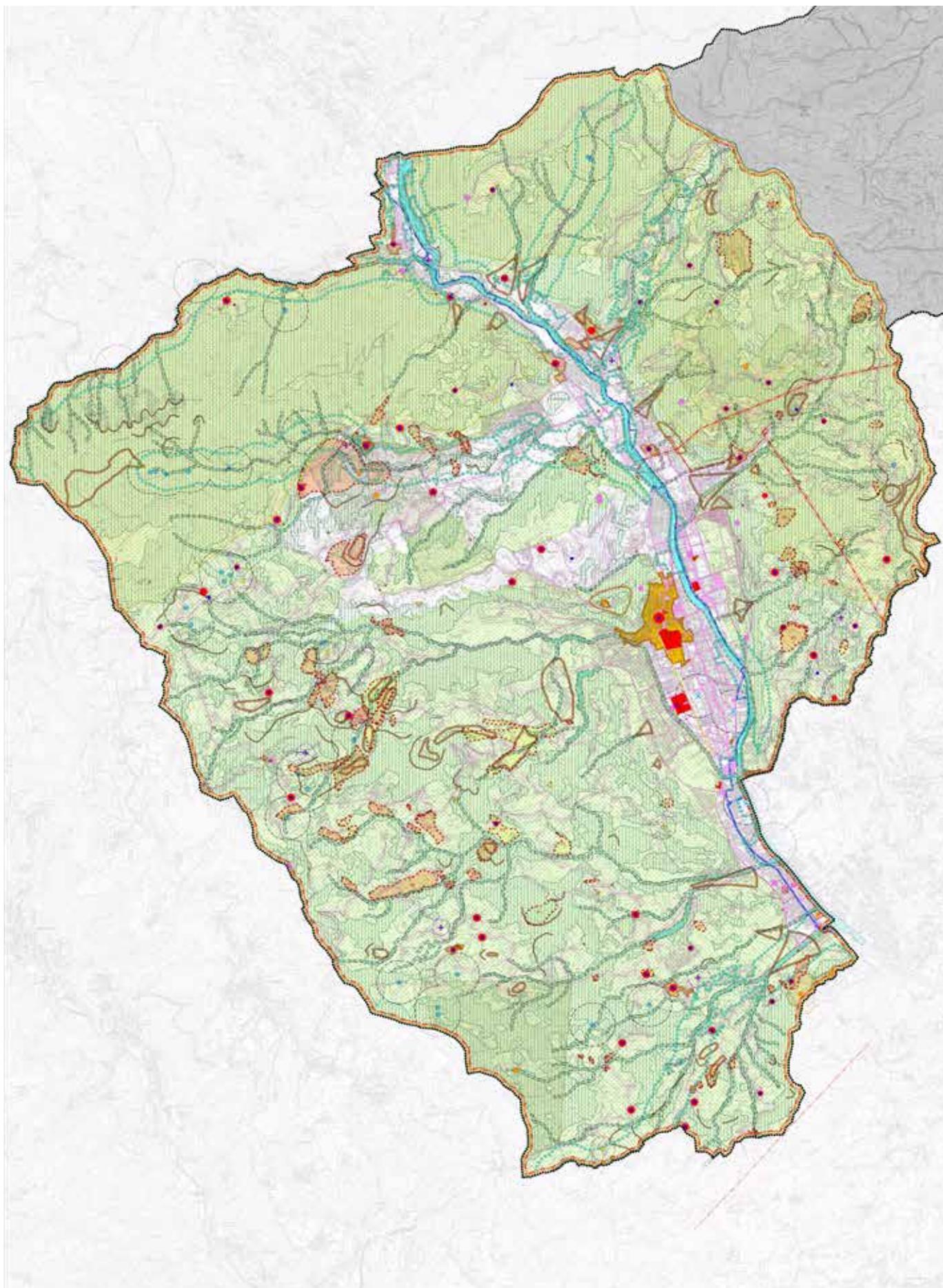
Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.

-  Localizzazione dissesto franoso non delimitato
-  Dissesto franoso delimitato
-  Indicazione o schematizzazione di un elemento geomorfologico connesso a fenomeni di instabilità

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Limite Comunale
-  Limite Regionale
-  Limite di Bacino





	Confine generale		Altra Comune del PATI	
	Confine del PATI			
	Beni tutelati e vincoli			
	Immobili di interesse culturale D.Lgs. 42/2004			Art. 6
	Immobili di interesse paesaggistico D.Lgs. 42/2004			
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004			Art. 7
	Area di notevole interesse pubblico			Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004			Art. 7
	Corsi di acqua			Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004			Art. 7
	Area montana			Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004			Art. 7
	Area boscate da Carta Forestale Regionale			Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004			Art. 7
	Beni privati da uso civico			Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004		Area a rischio archeologico	Art. 7
	Zone di interesse archeologico			Art. 8
	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3367			Art. 8
	Reti Natura 2000			
	Siti di Interesse Comunitario (SIC)		Zone di Protezione Speciale (ZPS)	Art. 9
	Ambiti statistici di livello Regionale		Ambiti per l'attuazione di parcella	Art. 9
	Centri Storici			
	Centri storici di notevole importanza come da PTCP		Centri storici di grande / medio interesse come da PTCP	Art. 12
	Altri centri storici individuati dall'Atlante dei Centri storici del Veneto (L.R. 80/1980)			Art. 12
	Agro censuario romano derivante da pianificazione di ordine superiore			Art. 7
	Centri storici da pianificazione Comunale approvata nel rispetto della pianificazione di livello superiore			
	Centri storici maggiori		Centri storici minori	Art. 12
	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)			
	P1	Pericolosità Geologica P1 - Area a moderata pericolosità		Art. 23
	P2	Pericolosità Geologica P2 - Area a media pericolosità		Art. 23
	P3	Pericolosità Geologica P3 - Area ad elevata pericolosità		Art. 23
	P4	Pericolosità Geologica P4 - Area a pericolosità molto elevata		Art. 23
	Zone di attenzione idraulica e geologica			
	Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Trema - Bacchiglione			Art. 23
	Vincolo sismico D.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3			Art. 25
	Fasce di rispetto			
	Infrastrutture stradali		Infrastrutture ferroviarie	Art. 10
	Fasce di rispetto		Fasce di rispetto / Stazione SFMR	Art. 10
	Modugno Fasce di rispetto di 10 mt - art. 96 lettera f r.d. 25 luglio 1904 n. 523		Elettrodotti	Art. 10
	Risorse idrogeologiche: pozzi		Fasce di rispetto	Art. 10
	Risorse idrogeologiche: sorgenti		Metanodotti	Art. 10
	Fasce di rispetto		Fasce di rispetto	Art. 10
	Risorse idrogeologiche: sorgenti		Cunicoli	Art. 10
	Fasce di rispetto		Fasce di rispetto	Art. 10
	Impianti tecnologici: termoelettrici di Schio		Potenziali alle anemici (ossigeno) intensivi	Art. 10
	Fasce di rispetto		Fasce di rispetto	Art. 10
	Impianti tecnologici: depuratore di Schio		Osservatorio astronomico	Art. 10
	Fasce di rispetto		Fasce di rispetto	Art. 10
	Altri elementi			
	Cave		Miniere	Art. 11
	Area con procedura di bonifica		Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art. 11
	Area interessata da incendi			Art. 11
	Area a rischio di incidente rilevante (RIR) - Area di danno in caso di incidente rilevante			Art. 26

Le aree boscate

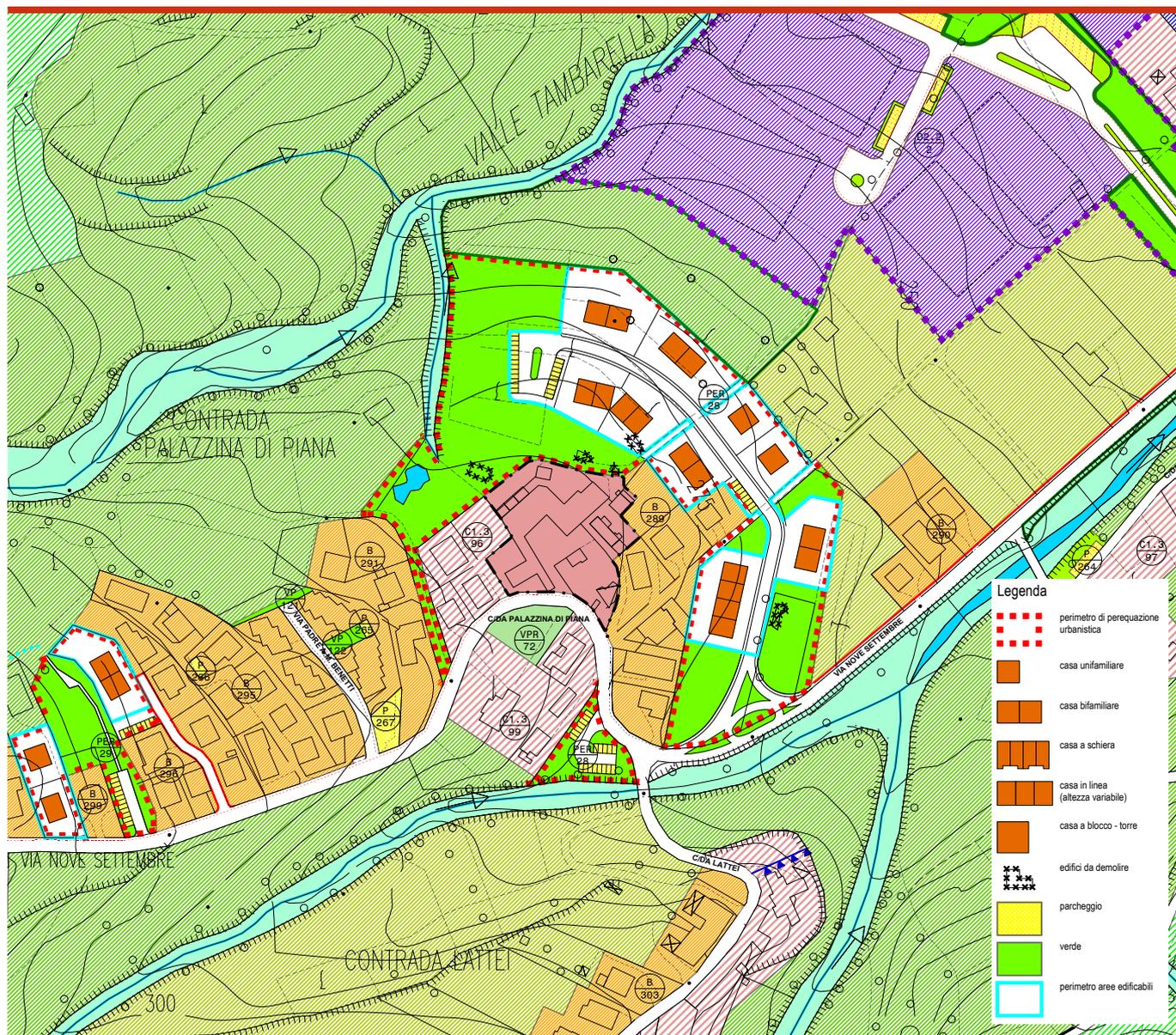
Il PATI ha indicato il perimetro delle aree boscate con riferimento al quadro conoscitivo regionale. E' compito del PI porre norme di salvaguardia per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali. Il PI può anche precisare, ai sensi dell'art. 15 della LR 52/1978, in accordo con le competenti autorità, qualora necessario, le compensazioni da prevedersi nel caso di approvazione di interventi pubblici o di pubblico interesse da effettuarsi su aree sottoposte a vincolo.

Le indagini specialistiche affidate al dott. Roberto De Marchi hanno portato a una ricognizione attenta del vincolo svolta sia attraverso la lettura delle foto aeree che con sopralluoghi. L'esito di questa ricognizione è sostanzialmente diverso da quanto riportato nella tavola del PATI dunque sarà avviata la procedura di aggiornamento del vincolo.

Gli ambiti perequativi

Il Piano degli Interventi eredita dal PRG 30 schede perequative relative agli ambiti complessi. Le 30 schede contengono di fatto il progetto di riqualificazione dei centri abitati, ne completano l'offerta edilizia e contestualmente consentono all'Amministrazione di dare concretezza al progetto di città pubblica. Ciascuna scheda, anche se non in modo vincolante, riporta gli indirizzi progettuali avendo attenzione per l'accessibilità, il corretto inserimento nel contesto, la dotazione di aree pubbliche. Inoltre verifica la congruità economica dell'intervento. La crisi del mercato edilizio, la natura stessa delle schede che coinvolgono diverse proprietà con diverse esigenze e propensioni all'investimento ha fatto sì che solo 5 delle 30 schede siano state nel frattempo attuate. Ora il PI deve verificare tutte le schede che non hanno trovato attuazione, per stabilire quale debba essere il destino delle aree interessate. La verifica è in primo luogo con le situazioni di vincolo generate dalle indagini specialistiche e in particolare dai vincoli idrogeologici e idraulici che in alcuni casi riducono sensibilmente la trasformabilità. In secondo luogo, per una pianificazione concertata, sono già stati contattati i proprietari per chiarire le difficoltà e le intenzioni. La situazione è piuttosto articolata perché in alcuni casi l'aspettativa di investimento si è vanificata e la richiesta consiste nell'essere privati dai diritti edificatori e dai conseguenti oneri; in altri casi si chiede la previsione di comparti più piccoli, possibilmente coincidenti con le singole proprietà, in modo da poter attuare la scheda per ambiti. In generale, una pianificazione concertata consentirà scelte davvero sostenibili e realizzabili.

Il PI dovrà valutare le singole esigenze tenendo conto della natura stessa delle schede perequative che era quella di dare completezza al tessuto privato e pubblico e, quindi, ragionare sul venir meno di questa possibilità. Gli stessi interventi per ambiti o per singole proprietà non sono sempre realizzabili perché si scontrano con il problema dell'accessibilità e dell'inserimento nel contesto.







Città Sociale e dell'Armonia, Viale A. Manzoni
le Scuole Elementari A. Manzoni e Liceo Classico G.G. Trissino.



Istituto Tecnico Industriale.



Città Sociale. Ex Ospedale San Lorenzo.



Impianti sportivi, sulla sinistra il Palalido Città di Valdagno
e sulla destra il Palazzetto dello Sport Gino Soldà.

foto di B. Vendramin, Valdagno

Le aree e le opere di interesse pubblico

Come più volte richiamato il tema della dotazione di aree pubbliche è un tema fondamentale della pianificazione del territorio comunale di Valdagno.

Esso va rivisto alla luce della nuova classificazione operata negli Atti di Indirizzo della LR11/04 che ha introdotto nuovi elementi ad arricchire le aree e i servizi che possono essere definiti come opere di urbanizzazione primaria e secondaria intercettando nuovi bisogni del territorio (per esempio i bacini di laminazione). Lo stesso PATI introduce elementi di verifica che dovranno essere contenuti nel PI, l'articolo 29 delle Norme stabilisce infatti i limiti quantitativi che sono rinviati al PI e più volte sono richiamati nel testo normativo i contenuti di qualità che le aree a standard devono possedere. La valutazione della conferma o meno delle aree ad uso pubblico, e in particolare di quelle non inserite in previsioni di carattere pubblico/privato, deve tenere conto anche dell'azione della Corte Costituzionale che con la sentenza n 179 del 1999 e con riferimento alla prassi invalsa, da parte delle amministrazioni comunali, di reiterare i vincoli attraverso l'approvazione di varianti del PRG ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 2 della L. n. 1187 del 1968 nella parte in cui consentiva tale reiterazione senza imporre il pagamento dell'indennizzo. Il Testo Unico ha raccolto gli esiti di tale percorso normativo e di giurisprudenza prevedendo che i vincoli preordinati all'esproprio possono essere previsti dai piani regolatori generali o dalle loro varianti e acquistano efficacia contestualmente all'atto che li contiene. I vincoli preordinati all'esproprio mantengono la loro efficacia per la durata di cinque anni, durante i quali può essere adottato il provvedimento che com-

porta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. In difetto, decorso il termine quinquennale, il vincolo preordinato all'esproprio perde efficacia ma può essere reiterato mediante una variante di piano o con un nuovo strumento urbanistico. In caso di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, il proprietario ha il diritto ad un'indennità commisurata al danno effettivamente prodotto in relazione alle condizioni del bene ed alla sua utilità al momento della reiterazione del vincolo. Rimane nella facoltà dell'Amministrazione la possibilità di realizzare opere pubbliche anche quando il provvedimento di localizzazione determini variante allo strumento urbanistico comunale purché siano seguite le procedure di legge.

Infine, la scelta di confermare o meno le previsioni di opere pubbliche deve confrontarsi con la disponibilità di risorse economiche che l'Amministrazione può mettere in campo.

Tenuto conto di questo quadro normativo, si sta procedendo con una ricognizione puntuale di quanto già previsto nel PRG valutando caso per caso quali opere e vincoli debbono essere confermati e quali possono essere stralciati o comunque rinviati ad un successivo PI.

Le attività economiche

Il tema interessa in modo particolare le attività produttive e commerciali.

Per quanto riguarda le prime sarà necessario fare una verifica delle aree previste per ospitare attività produttive e non ancora completate in modo da capire se queste possono rispondere alle esigenze delle aziende cercando, quindi, di andare a completare gli ambiti ed evitando l'occupazione di nuovo suolo.

Per quanto riguarda invece la questione commerciale, il Piano completerà il percorso iniziato con



Frazione di Castelvecchio.



Frazione di Castelvecchio. Contrà Logo.

Frazione di Cereallo
Contrada Chiesa di Cereallo.

foto di B. Vendramin, Valdagno

la Delibera di Consiglio Comunale 76/2013 con la quale era stato dato l'avvio all'adeguamento alla LR50/12 individuando il perimetro del centro urbano e alcune aree degradate.

Il lavoro deve essere integrato rivedendo le modifiche intervenute nel corso degli anni successivi con riferimento alla situazione della rete commerciale, alle scelte più generali sul territorio e al quadro complessivo degli indirizzi politici. Dovranno inoltre essere riviste le norme di attuazione sia per adeguarle ai contenuti della legge regionale sia con l'intenzione di favorire lo sviluppo della rete locale e di controllare gli impatti sul sistema urbano. L'obiettivo principale è rafforzare e migliorare il sistema degli esercizi di vicinato che rappresentano, oltre che un importante settore economico, una presenza qualificante per gli spazi pubblici, strade e piazze. Verranno valutate agevolazioni per il reperimento delle aree a standard nelle zone già servite da parcheggi pubblici e valutate, anche sulla scorta dell'esperienza del "Distretto del commercio", ulteriori soluzioni e proposte che vanno in questa direzione.

Sempre con l'obiettivo di favorire la conservazione e valorizzazione della rete commerciale minore, il PI analizzerà con particolare attenzione gli assi commerciali e gli spazi che hanno questa vocazione, dentro e fuori dal perimetro del centro storico, verificando l'introduzione di deroghe ad esempio sul reperimento delle aree a parcheggio nel caso che esista già una buona dotazione di spazi pubblici.

Un ulteriore aspetto rilevante sarà la verifica di compatibilità tra le attività commerciali, in particolare quelle superiori a 1500 mq che hanno un forte impatto sulla viabilità, ma anche sulla morfologia delle zone perché prevedono tipologie edilizie non sempre coerenti con il tessuto residenziale.

Il centro storico e le contrade

Anche in questo caso siamo di fronte a previsioni del PRG molto accurate e concepite con un obiettivo di riqualificazione generale. Come è avvenuto per gli ambiti perequativi, anche nel centro storico la gran parte delle previsioni di carattere generale come l'apertura di percorsi pubblici interni alle corti edilizie o la realizzazione di programmi importanti come il raddoppio di corso Italia si sono scontrate con le difficoltà realizzative. Da un lato la necessità di trovare l'accordo tra più proprietari, la crisi degli investimenti edilizi che ha colpito in particolare gli interventi sull'esistente, le difficoltà economiche del comparto pubblico hanno reso difficoltosa la realizzazione di queste previsioni che sono in gran parte rimaste sulla carta.

Come già accennato con riferimento alla rete commerciale, una particolare attenzione deve essere riservata alla tutela e promozione delle attività economiche che costituiscono una presenza importante e anche un motivo di valorizzazione immobiliare del tessuto storico centrale. Un ruolo fondamentale è svolto dai piani terra degli edifici che, come è noto, determinano la vitalità delle vie e degli spazi pubblici. Già il PRG vigente contrastava l'uso dei piani terra come garage proprio per impedire la chiusura delle attività ai piani terra, questo obiettivo verrà ulteriormente perseguito e approfondito.

Nello spirito di concretezza che deve caratterizzare uno strumento urbanistico operativo sarà necessario prendere decisioni su questi aspetti e cercare di introdurre facilitazioni per il recupero del patrimonio avendo maggiore attenzione per l'assetto delle proprietà.

Per quanto riguarda le contrade si dovrà verificare lo stato di attuazione del Piano che prevedeva un meccanismo di compensazione tra

interventi di recupero e nuove costruzioni prevedendo specifici ambiti e disponendo l'Amministrazione Comunale di una riserva di volumi per il nuovo. Il progetto di ciascuna contrada, che è rappresentato in specifiche schede normative, intende salvaguardare un patrimonio edilizio vasto (sono più di 200) e di alto valore architettonico. Nulla da invidiare al tessuto del centro storico. Nella trasformabilità attribuita a ciascun nucleo sono contenute indicazioni non solo sugli edifici, ma anche sulla disposizione dei posti auto di uso comune, sull'accessibilità, sulla valorizzazione degli spazi aperti. Ciò nonostante le previsioni di Piano spesso non hanno trovato attuazione scontrandosi anche in questo caso con l'assetto e la volontà delle proprietà, ma anche con la preferenza per la realizzazione del nuovo rispetto al recupero. A questo vanno aggiunte le questioni legate alla localizzazione di alcune contrade che, pur trovandosi in condizioni paesaggisticamente interessanti e di qualità, sono però lontane dai servizi pubblici e dal centro urbano.

Gli edifici non funzionali al fondo

Dall'esame delle richieste puntuali pervenute dai cittadini sono emersi 21 casi di edifici realizzati in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo. I proprietari hanno chiesto che tali manufatti possano essere convertiti in destinazione d'uso residenziale.

I casi sono stati sottoposti a un duplice esame: in primo luogo una verifica agronomica che consenta di stabilire se sono effettivamente non più funzionali, in tutto o in parte; in secondo luogo una valutazione urbanistica sulla localizzazione, infine una valutazione sulla consistenza edilizia. Si tratta, infatti, di condizioni diverse ed è importante che una eventuale risposta positiva non comprometta lo stato dei luoghi generando, per esempi, la necessità di realizzare strade di accesso, di delimitare la proprietà in modo non coerente, di ampliare il fabbricato in modo eccessivo rispetto al contesto.

Dunque, da un lato si intende favorire il recupero dell'esistente evitando nuove costruzioni e anche il proliferare di edifici in stato di abbandono perché non più utili. D'altro lato questo recupero deve avere come obiettivo prioritario la conservazione dei luoghi.

Con questo doppio binario si stanno valutando le richieste. L'esito della valutazione consentirà di dare una risposta precisa ai richiedenti, ma anche di costruire una norma che consenta di gestire in futuro altre situazioni analoghe.

Le modalità di recupero del patrimonio edilizio storico

Questo è un tema che riguarda il centro storico e le contrade. Siamo in presenza di un patrimonio edificato che risale all'epoca dei catasti austriaco, napoleonico e italiano.

Le contrade in particolare costituiscono una testimonianza rilevante dell'architettura rurale realizzata in pietra. Il PRG ne stabiliva il recupero e la conservazione, questo è avvenuto in pochi casi, spesso sono rimaste in abbandono e oggi versano in grave stato di degrado tanto da non poter essere recuperate, anzi da costituire problema per l'integrità pubblica.

Sono due le direzioni che si possono prendere per adeguare lo strumento urbanistico: rivedere la definizione dei gradi di protezione ed intervenire laddove possibile introducendo una più ampia flessibilità, accertare lo stato di conservazione dei manufatti e aggiornare conseguentemente le possibilità di intervento.

Gli usi temporanei

L'articolo 8 della legge regionale n. 14 del 06 giugno 2017: Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" introduce il tema degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

Come è noto, la presenza di edifici e spazi in disuso costituisce un elemento problematico rispetto al sistema urbano sia per ragioni legate alla sicurezza dei luoghi, sia per la mancanza di manutenzione degli immobili, sia rispetto all'immagine complessiva.

In realtà alcuni di questi spazi possono diventare attraverso interventi strutturali poco invasivi e favorendo una gestione pratica agile una risorsa per consentire lo svolgimento di attività temporanee (aperture di temporary shop, utilizzo in occasione di manifestazioni), per dotare di spazi le associazioni o i gruppi di cittadini coordinati per la realizzazione di progetti di interesse pubblico, per dare un supporto all'avviamento di nuove attività attraverso il sostegno ai giovani e alle microimprese o, ancora, spazi di co-working, come luoghi destinati al tempo libero (sale prove musicali o altre attività simili).

Il tema è nuovo e sarà importante valutarne la fattibilità sia attraverso un confronto con i proprietari delle strutture dismesse (alcuni spazi potrebbero essere ritrovati anche nel patrimonio pubblico) sia garantendo le condizioni minime di salubrità e vivibilità.

