



COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE

Provincia di Vicenza

**PI var1/23**

Elaborato

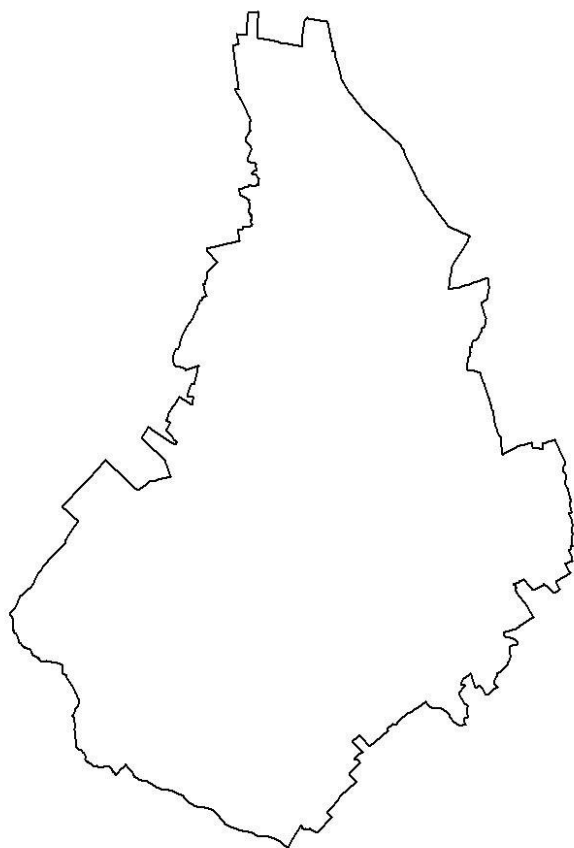
**d 09 01**

**Elab.**

**7**

Scala

## RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO



COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE  
Il Sindaco Andrea Turetta

L'Assessore urbanistica - edilizia privata  
Filippo Franceschetto

Il Segretario  
Stefano Fusco

Responsabile Servizi tecnici,  
urbanistica, edilizia privata  
Miriam Scaramuzza

PROGETTISTA  
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO

Collaboratrice  
Martina Caretta

ANALISI AGRONOMICHE  
Luca Crema

VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA  
Simone Barbieri

VALUTAZIONI AMBIENTALI  
Emanuela Volta

Variante Generale 2019  
Il Progettista  
Fernando Lucato

DATA

aprile 2024

## Sommario

PREMESSA.....	3
LA RIGENERAZIONE DEI CENTRI DI GRUMOLO E SARMEGO .....	4
IL CENTRO DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE .....	5
IL CENTRO DI SARMEGO .....	10
LE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI .....	13
LA RIQUALIFICAZIONE DEL DEGRADO.....	19
AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE .....	26
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....	28
DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI .....	30
CONSUMO DI SUOLO.....	31

## PREMESSA

La legge urbanistica regionale LR n° 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR n° 61/1985. L'art. 12 della LR n° 11/2004 stabilisce che il piano regolatore comunale sia articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed infine nelle disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Regolatore Comunale di Grumolo delle Abbadesse è costituito dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Per la formazione della presente Variante al Piano degli Interventi il Comune di Grumolo delle Abbadesse ha operato in tre fasi:

- la prima fase, che può essere definita preliminare, in cui è stato dato avvio ai lavori per la definizione degli obiettivi del PI, predisponendo il documento preliminare di cui all'art. 18 comma 1 LR n° 11/2004 e dando avvio alle attività di consultazione, partecipazione e concertazione previste al comma 2 del medesimo art. 18, pubblicando un avviso finalizzato a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI. Tale fase preliminare ha consentito di focalizzare gli obiettivi del nuovo Piano sulle effettive esigenze della comunità esaminando tutte le istanze pervenute.
- la seconda fase nella quale sono state avviati colloqui e incontri con i cittadini, sia quelli che hanno risposto al Bando della prima fase, sia altri per i quali l'Amministrazione intendeva chiarire la fattibilità delle trasformazioni già prevista dal PI vigente. Inoltre, sono state valutate le scelte urbanistiche precedenti, cercando di definire le priorità, verificando le aree pubbliche, ripensando alla rete infrastrutturale e in particolare alle piste ciclabili. Analizzando le aree a standard non attuate per verificarne la necessità e la fattibilità, sempre in questa fase sono stati presi in considerazione gli strumenti urbanistici sovraordinati e in particolare il PGRA (piano di gestione del rischio alluvioni) recente approvato. Anche le recenti normative, entrate in vigore dopo l'approvazione del PI vigente, sono state esaminate per comprendere le ripercussioni sul territorio comunale.
- la terza fase è stata dedicata alla formazione del nuovo Piano, che ha assunto la forma di una variante 1/2023 al PI.

Il PI non è sottoposto a valutazione di compatibilità sismica in quanto il Comune, essendo classificato in zona sismica 3 ed essendo escluso dall'elenco di cui all'allegato B della DGR n° 1572/2013, non è tenuto alla redazione di tale valutazione.

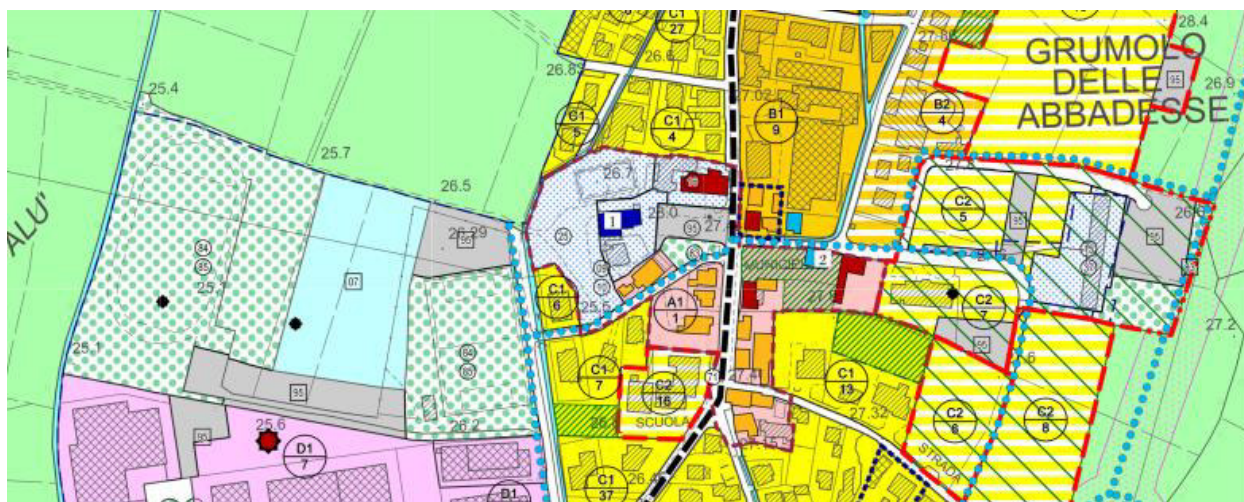
Il percorso amministrativo per la formazione del PI e delle sue varianti è definito dall'art. 18 della LR n° 11/2004, con adozione mediante deliberazione del Consiglio comunale a cui segue:

- Il deposito, entro otto giorni dall'adozione, presso la sede del Comune per la consultazione da parte del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi. Decorso il termine di pubblicazione vi è la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;
- L'approvazione, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che avviene con apposita deliberazione del Consiglio comunale. L'entrata in vigore avviene quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, previa trasmissione alla Giunta regionale del quadro conoscitivo aggiornato, come previsto dal comma 5bis dell'art. 18 LR n° 11/2004.

## LA RIGENERAZIONE DEI CENTRI DI GRUMOLO E SARMEGO



## IL CENTRO DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE



La riqualificazione del centro di Grumolo è legata al completamento delle aree comprese tra la sede municipale e via Roma.

Il completamento di questi ambiti consente, infatti, di migliorare l'accessibilità al Municipio, dare forma allo spazio prospiciente organizzando meglio la sosta delle auto e le aree pedonali, rafforzare il tessuto costruito e completare la dotazione di spazi pubblici.

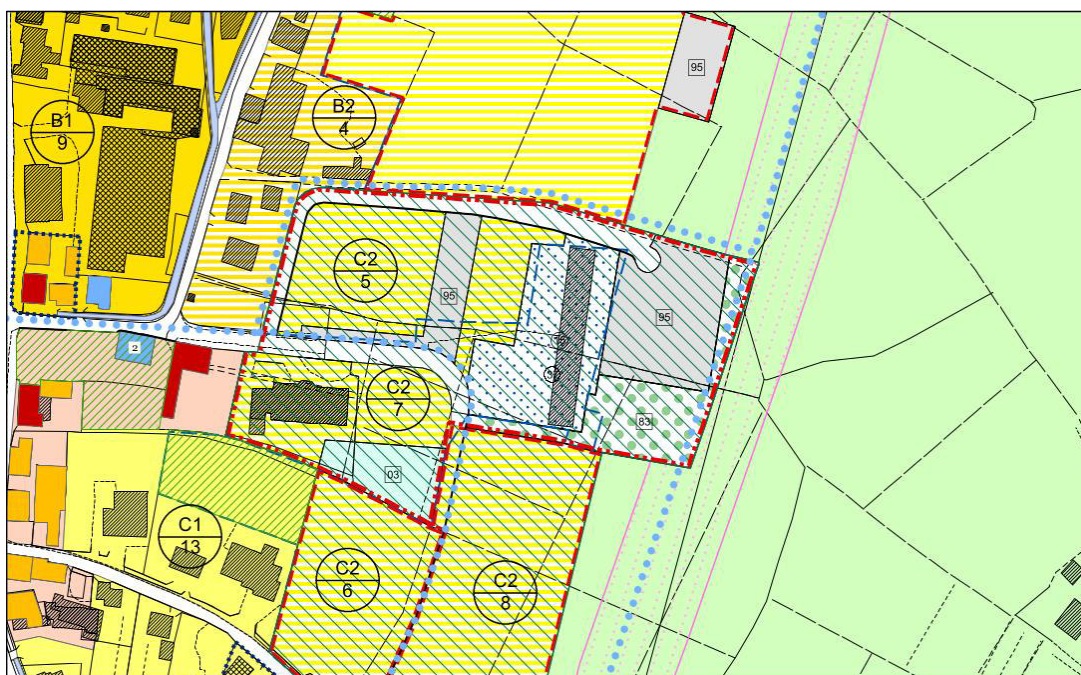
Il PI 2019, nel confermare le zone di espansione residenziale del “distretto edificatorio” indicava una zona C2/7 sull'area di proprietà comunale dove oggi insiste la scuola che si sarebbe trasferita in area adiacente agli impianti sportivi dietro l'attuale campo da calcio.

Durante la redazione del PI il Comune ha partecipato ad alcuni bandi nazionali ed europei per la riqualificazione e ampliamento degli edifici pubblici. In questa occasione si è affrontato il tema in generale delle previsioni relative alla dotazione pubblica tenendo conto della difficoltà di attuazione delle previsioni del PI e assumendo uno dei criteri – guida dei progetti PNRR che è la riqualificazione dell'esistente eventualmente ampliando gli edifici esistenti.

Si è così proceduto, in applicazione dell'art. 37 del PI, a definire diversamente le zone F mutandone la destinazione d'uso con delibera del Consiglio Comunale. l'articolo citato prevede al comma 3:

*La definizione delle destinazioni d'uso delle singole aree all'interno della medesima zona con la simbologia riportata negli elaborati del P.I. è orientativa e sarà precisata in sede di attuazione con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PI.*

L'assetto urbanistico attuale della zona centrale è il seguente:

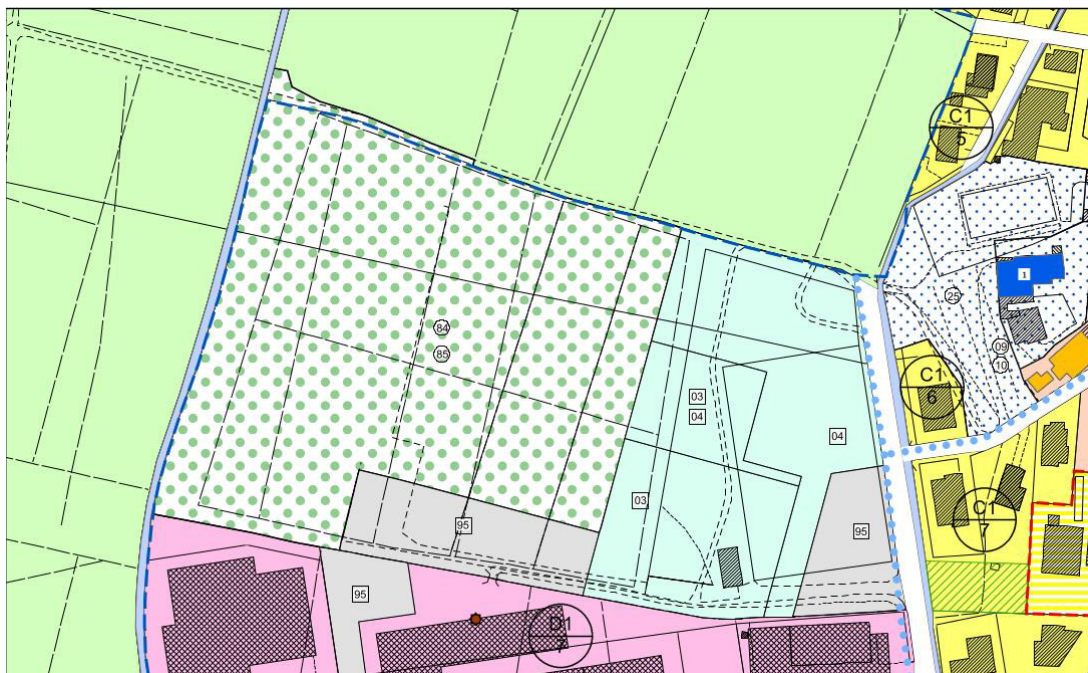


La zona adiacente alla scuola elementare in precedenza destinata a parcheggio è indicata come F3, zona per attrezzature a parco per il gioco e lo sport con l'intenzione di realizzarvi la palestra a servizio della scuola e dei residenti del centro.<sup>1</sup>

Durante la stesura della Variante 1/2023 l'Amministrazione ha continuato ad approfondire la possibile organizzazione delle aree circostanti il Municipio commissionando alcune verifiche progettuali quale, ad esempio, quella sotto riportata.

<sup>1</sup> Modifica apportata con DCC n. 8 del 17.02.2022 avente per oggetto: "Destinazione urbanistica dell'ambito della Scuola primaria del Capoluogo – modifica della destinazione d'uso di singola area"





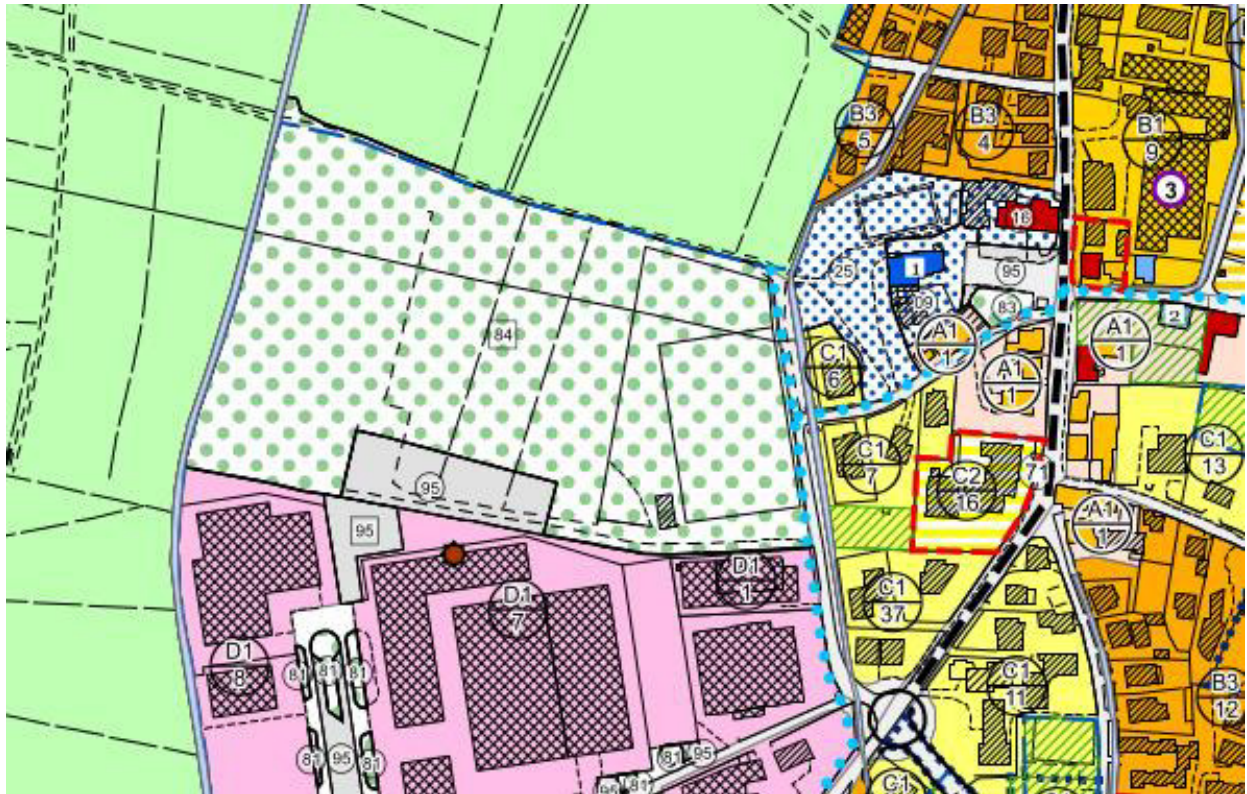
Ad oggi l'area è solo in parte attuata, rimane libera la zona centrale che nel primo PI era quella destinata all'istruzione. Una ipotesi già superata come si vede dall'estratto al PI sopra riportato. L'area per l'istruzione messa al centro separava in due zone gli impianti sportivi creando problemi di organizzazione e gestione degli spazi.



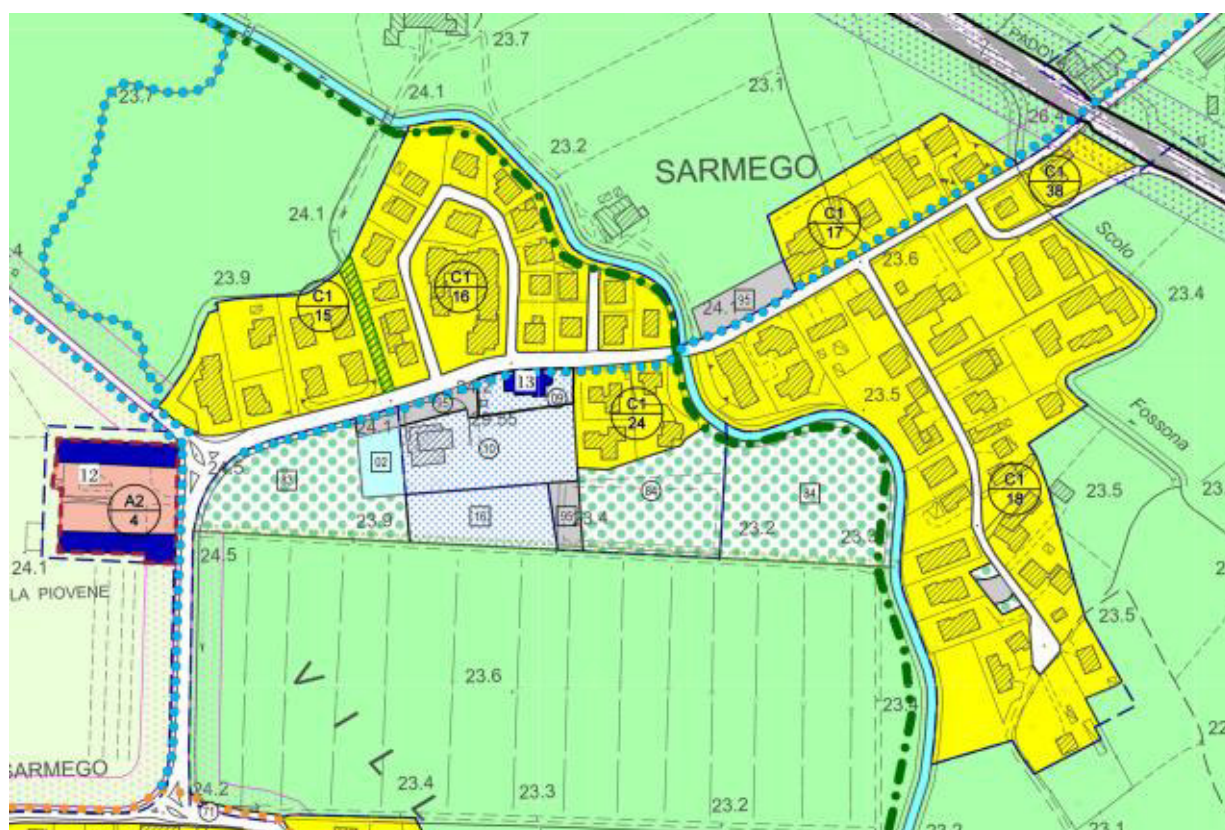
Con delibera di Consiglio Comunale la zona per l'istruzione è stata spostata sul fronte stradale riunificando le aree sportive.<sup>2</sup>

La Variante 1/2023 interviene ancora una volta sull'ambito perché si prende atto della volontà di mantenere l'attuale edificio scolastico in prossimità del Municipio prevedendo l'integrazione con la palestra. A questo punto viene meno la necessità di una nuova zona dedicata all'istruzione. Perciò la presente Variante trasforma ancora una volta l'assetto urbanistico: l'area viene classificata come zone F3 destinata a parco, gioco e sport nella sua interezza mantenendo l'indicazione dei parcheggi a servizio delle infrastrutture pubbliche.

<sup>2</sup> Modifica apportata con DCC n. 12 del 28.04.2022 avente per oggetto: "Destinazione urbanistica dell'ambito del Polo Scolastico – Impianti sportivi del Capoluogo – modifica delle destinazioni d'uso di singole aree"



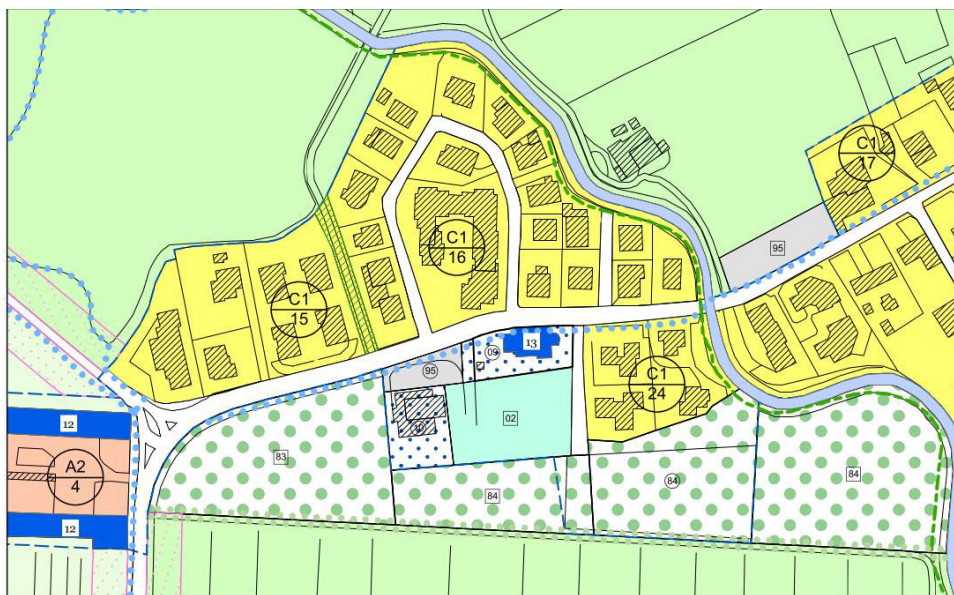
## IL CENTRO DI SARMEGO



Anche Sarmego, come Grumolo, è stata oggetto di valutazioni e studi per la riqualificazione dello spazio centrale che hanno portato ad utilizzare la formula della modifica delle destinazioni di zona

consentita dall'art. 37 del PI. L'interlocutore principale nel ridisegno della zona centrale è la Parrocchia che è proprietaria di parte delle aree e un soggetto di attrazione sociale importante per dare contenuto al progetto pubblico.

In questo caso le variazioni hanno comportato la modifica dell'area destinata a centri religiosi e dipendenze (10) in area per la realizzazione di una scuola materna (02) e la modifica delle due aree destinate a centro culturale (16) e parcheggio (95) in impianti sportivi di base (84).<sup>3</sup>



L'ipotesi di fondo è quella di realizzare nel centro una nuova scuola materna che prevederà anche uno spazio polifunzionale da destinare, oltre che all'attività didattica, anche ad eventi esterni. Si tratta di un compendio destinato ad attività di interesse pubblico piuttosto vasto tale da ritenere che la progettazione debba essere preceduta da un masterplan, studio di fattibilità, da realizzarsi in accordo con la Parrocchia per la sistemazione di tutta l'area centrale di Sarmego che comprende:

- completamento delle strutture comunali e parrocchiali
- definizione degli accessi e inserimento nella rete dei percorsi ciclabili esistenti e previsti
- ridisegno del sagrato della chiesa con pavimentazione e inserimento di vegetazione
- sistemazione del parcheggio
- demolizione dell'edificio della scuola dell'infanzia e realizzazione di un nuovo edificio per le opere parrocchiali (circolo noi, salette polifunzionali, magazzino) più moderno e dai costi di manutenzione decisamente più contenuti.
- riorganizzazione degli impianti sportivi tramite l'acquisizione al patrimonio comunale del campo a sud delle attuali aree parrocchiali in modo da ricomporre in maniera più omogenea l'intera area destinando questa zona a servizio dell'attuale campo sportivo (a est) prevedendo la realizzazione di nuovi spogliatoi.

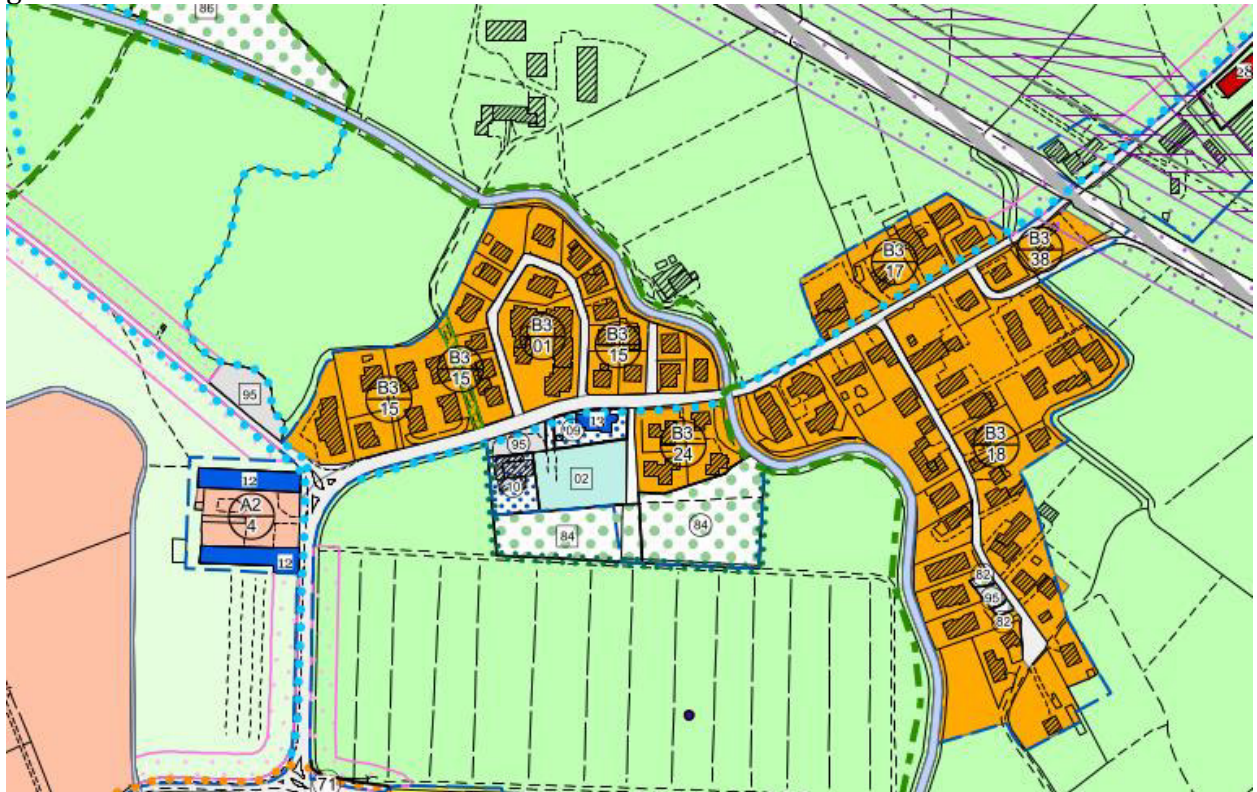
Si verrebbe in questo modo a creare uno spazio centrale per la frazione di Sarmego dove si integrano le opere parrocchiali con i servizi comunali offrendo agli abitanti una migliore qualità degli edifici e degli spazi dedicati: al culto, all'istruzione, all'attività sportiva, alle attività sociali.

Sulla base del masterplan l'Amministrazione provvede a definire un piano di attuazione da attuarsi parte con fondi propri e parte con la partecipazione a Bandi destinati a finanziare progetti di interesse pubblico.

Inoltre nella fase di progettazione dell'intero comparto sarà possibile avviare forme di coinvolgimento dei cittadini e delle associazioni così da raccogliere le esigenze e condividere il futuro assetto dell'area.

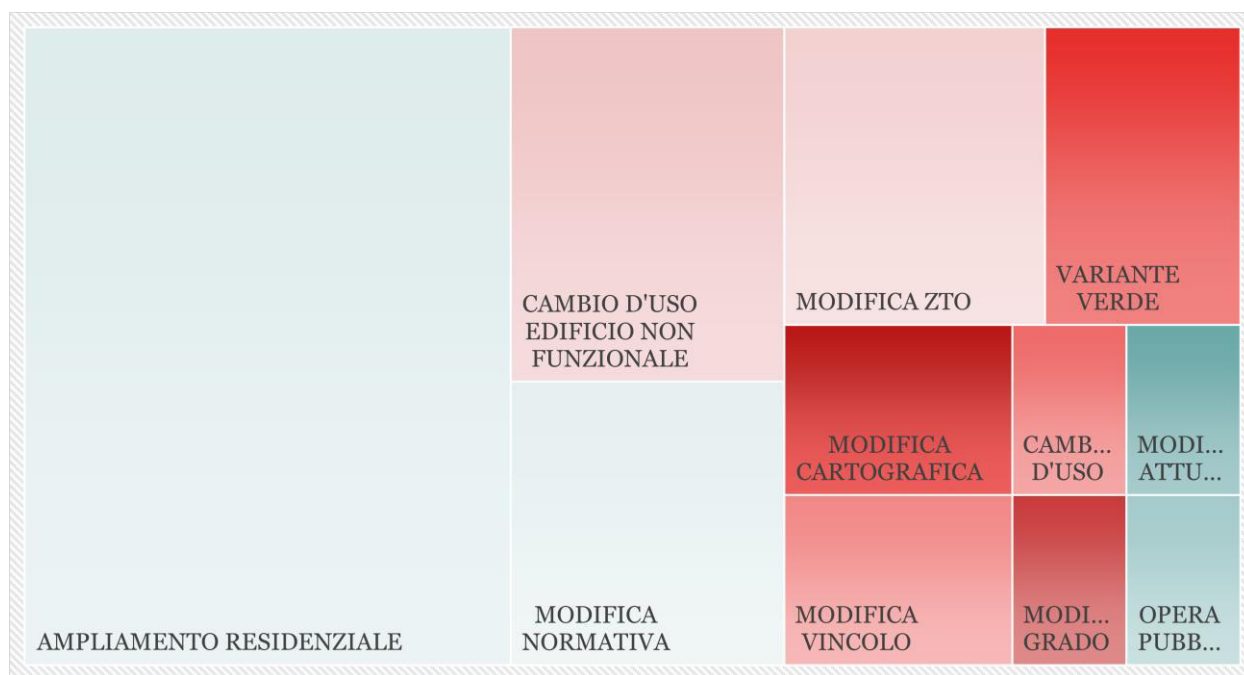
<sup>3</sup> Modifica apportata con DCC n. 4 del 08.02.2022 avente per oggetto: "Sistemazione piazza di Sarmego – modifica delle destinazioni d'uso di singole aree"

Con la Variante 1/2023 l'area è stata oggetto di una ulteriore ridefinizione che ha portato alla classificazione urbanistica riportata nell'estratto della Tavola della Zonizzazione riportato di seguito.



Si è, infatti, verificata la necessità di aree da destinare ad uso pubblico sulla base delle effettive esigenze di completamento dell'offerta di servizi. Sono state quindi confermate con tale destinazione solo una parte delle superfici che il PI vigente indicava come ZTO F. in questo modo si è evitata la reiterazione di un vincolo di esproprio non motivata dall'interesse pubblico.

## LE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI



La redazione del Piano degli Interventi è stata preceduta da un avviso pubblico con il quale si invitavano i cittadini a sottoporre le loro richieste di modifica del Piano; le richieste potevano essere di diversa natura:

- varianti alle previsioni di PI
- varianti verdi
- segnalazione di elementi di degrado con credito edilizio.

Oltre a quelle pervenute nei termini del Bando, altre si sono aggiunte durante la stesura del PI arrivando a 39 richieste.

Tutte le richieste sono state oggetto di istruttoria; le più complesse sono state approfondite attraverso incontri con i richiedenti e i loro tecnici in modo da raccogliere tutte le informazioni necessarie.

Ciascuna richiesta è stata verificata attraverso:

- sopralluoghi;
- presa atto delle indicazioni del PAT (tavola 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”, tavola 2 “Carta delle invarianti”, tavola 3 “Carta delle fragilità”, tavola 4 “Carta della trasformabilità”, tavola 4bis “Ambiti di urbanizzazione consolidata”);
- sovrapposizione con le prescrizioni del PGRA (piano di gestione del rischio alluvioni);
- verifica delle previsioni del PI vigente (tavola “Vincoli e tutele”, tavola “Zonizzazione”).

Le richieste sono di natura diversa con una prevalenza di quelle che interessano ampliamenti delle zone residenziali che devono essere intese non solo come nuove zone o lotti, ma anche limitati ampliamenti del perimetro. Di fatto si tratta prevalentemente di esigenze di carattere puntuale così come quelle che riguardano il cambio d’uso di edifici non funzionali al fondo. Un tema emerso in parte dalle richieste e in parte dagli incontri con i cittadini e i proprietari delle aree è quello della attuazione delle ZTO C2 già previste dal PI; sono state richiamate le difficoltà dovute al mercato edilizio, all’incidenza delle opere pubbliche, alle modalità di accordo tra proprietari diversi.

Due richieste sono relative ad aziende collocate all’interno del Piano Particolareggiato SS11.

Sono quattro le richieste di “variante verde” che interessano superfici molto limitate, non significative rispetto al disegno di Piano.

Non sono pervenute segnalazioni di elementi di degrado per i quali, ai sensi della LR 14/2019 è possibile riconoscere un credito edilizio.

Durante l’elaborazione della Variante 1/2023 alcune richieste sono state annullate o ritirate dai richiedenti stessi essendo nel frattempo cambiate le condizioni.

#### **RICHIESTE RITIRATE**

<b>N.</b>	<b>PROTOCOLLO</b>	<b>DATA</b>	<b>OGGETTO</b>
1	9825	01/12/2020	MODIFICA CARTOGRAFICA
2	3447	13/04/2021	MODIFICA ZTO
7	4877	26/05/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
12	5023	01/06/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
16	5123	04/06/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
26	5472	15/06/2021	MODIFICA CARTOGRAFICA
37	8530	27/08/2022	CAMBIO D'USO
39	11342	30/12/2022	MODIFICA ZTO

Le rimanenti sono state oggetto di istruttoria. Sono state considerate non accoglibili le richieste non compatibili con la normativa o con il PAT e quelle per le quali non sussistevano i presupposti per essere inserite.

## RICHIESTE NON ACCOGLIBILI

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	VALUTAZIONE
4	3853	21/04/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	Non compatibile con la norma sulle zone agricole.
6	4845	25/05/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	La richiesta non è accoglibile sotto il profilo urbanistico. Già da ora, però, il fabbricato che è di 650 mc può essere ampliato fino a 800 mc e può anche essere verificata l'applicazione della LR 14/2019.
10	4995	31/05/2021	OPERA PUBBLICA	Quanto richiesto non fa riferimento a questioni di carattere urbanistico.
13	5064	03/06/2021	MODIFICA NORMATIVA	Quanto richiesto andrebbe in deroga anche alla distanza dalla strada, inoltre si tratta di PdL ancora vigente perché non sono mai state cedute le opere.
17	5130	04/06/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	La proprietà è esterna al tessuto consolidato del PAT
18	5149	05/06/2021	MODIFICA NORMATIVA	Non è accoglibile la richiesta in quanto si conferma il PP vigente.
19	5150	05/06/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	Ambito di edificazione diffusa nel PAT interessato da vincolo per la presenza di un allevamento intensivo. L'edificio ha già usufruito della possibilità di ampliamento fino a 800 mc ed ha anche utilizzato le possibilità di ampliamento consentite dal piano casa.
20	5152	05/06/2021	MODIFICA NORMATIVA	La cessione del parcheggio è legata a un atto unilaterale che ha consentito all'azienda di applicare il Piano Casa.
21	5153	05/06/2021	MODIFICA NORMATIVA	La richiesta è superata in quanto non è più disponibile l'area indicata per il trasferimento.
25	5406	14/06/2021	ESPANSIONE RESIDENZIALE	Date le condizioni di accessibilità della zona non si ritiene di reintrodurre l'area in assenza di uno studio complessivo che coinvolga l'intero ambito di espansione residenziale.
34	7534	29/08/2022	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	La richiesta si trova in ambito che ha già usufruito della modifica di perimetro, inoltre è in ATO 1.1 dove non c'è più volume disponibile nel dimensionamento del PAT.
38	9942	10/11/2022	NUOVA AREA EDIFICABILE	La posizione del lotto intercetta un varco della rete ecologica indicato dal PAT
40	5178	06/06/2023	RIDUZIONE AREA EDIFICABILE	La modifica rende inattuabile la previsione di espansione residenziale della zona compromettendo la fattibilità di altre zone C2 soggette a PUA che verrebbero a trovarsi prive di adeguata accessibilità. Pertanto non è possibile una riduzione e una modifica di modalità attuativa proposta da un solo proprietario.

Le manifestazioni di interesse provenienti dai privati e inserite nel PI sono di argomenti diversi:

## RICHIESTE ACCOLTE O PARZIALMENTE ACCOLTE DI AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

N.	PROT.	DATA	PARERE	VALUTAZIONE
3	3699	19/04/2021	ACCOGLIBILE PARZIALMENTE	Il lotto per il quale è richiesta l'edificabilità si trova in zona agricola, in ambito di edificazione diffusa previsto dal PAT. L'art. 36 delle Norme del PAT prevede che il volume massimo dei nuovi fabbricati sia limitato a 800 mc (1200 mc se bifamiliare) con altezza massima di due piani + sottotetto. Si inserisce un lotto da 800 mc.
8	4922	27/05/2021	ACCOGLIBILE	Si accoglie tenendo conto che già ora è tutto recintato e che comunque rimane un varco per il passaggio della fauna. L'area viene indicata come verde privato.

N.	PROT.	DATA	PARERE	VALUTAZIONE
9	4960	28/05/2021	ACCOGLIBILE	inserita la trasformazione in ampliamento della ZTO B/13.
23	5162	05/06/2021	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	Non si ritiene di modificare il perimetro della ZTO inserendo l'intero mappale di proprietà, ma si rettifica aderendo meglio all'andamento dell'edificato. La realizzazione della pompeiana è ammessa previa verifica delle condizioni di rischio del PGRA.
24	5320	10/06/2021	ACCOGLIBILE	La richiesta è stata valutata nel contesto di una ripianificazione dell'intera area di completamento. Considerato che i lotti sono pressochè tutti completati si è valutato l'indice medio che è stato utilizzato e verificato che è inferiore a 1,6 mc/mq e corrisponde invece a 1,5mc/mq. Attribuendo alle aree già edificate l'indice reale si ottiene un risparmio di 47 abitanti teorici. Poiché la realizzazione del parcheggio, della rotatoria di chiusura di via Boschetta, di un'area a verde pubblico già previste dal PI vigente porterebbe concreti miglioramenti all'intero comparto, si sceglie di recuperare parte del volume non utilizzato dalle ZTO B (4800 mc corrispondenti a 22 abitanti teorici) per accogliere la richiesta e ottenere in parte la realizzazione contestuale delle opere e, attraverso l'entrata del contributo straordinario, poterle completare.
36	8249	20/09/2022	ACCOGLIBILE	Si classifica l'area come B2 con la precisazione che si tratta di un'area priva di indice, sono ammessi solo gli ampliamenti del 25% rispetto al volume esistente.

#### **RICHIESTE ACCOLTE O PARZIALMENTE ACCOLTE DI EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO CON POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

N.	PROT.	DATA	PARERE
15	5122	04/06/2021	ACCOGLIBILE
5	4716	20/05/2021	ACCOGLIBILE
11	4996	31/05/2021	ACCOGLIBILE
14	5121	04/06/2021	ACCOGLIBILE
28	10462	04/12/2021	ACCOGLIBILE

#### **RICHIESTE ACCOLTE O PARZIALMENTE ACCOLTE DI MODIFICHE AL PI VIGENTE: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, VINCOLI, MODIFICHE DI ZONA**

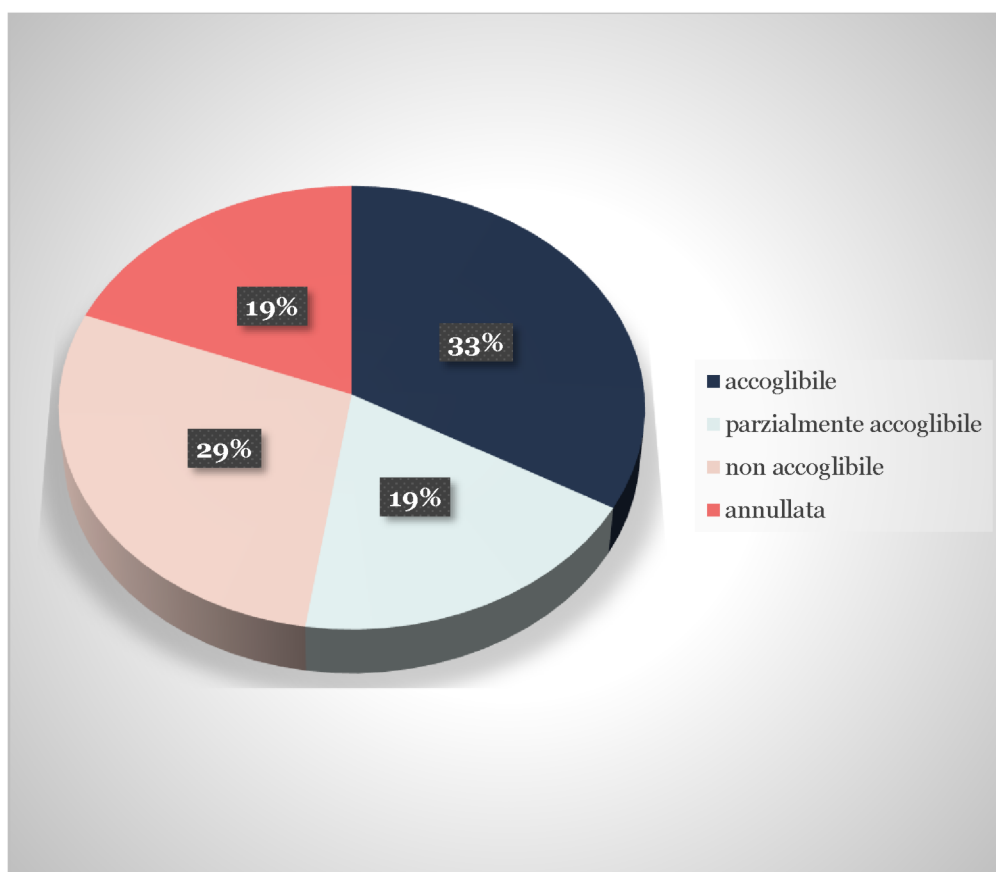
N.	PROT.	DATA	OGGETTO	PARERE	VALUTAZIONE
29	10629	10/12/2021	MODIFICA ATTUAZIONE	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	<p>Vista la dimensione dell'area si ribadisce l'obbligo di PUA. Si accoglie la proposta di realizzare un residence, purché gli standard rimangano accessibili a tutti.</p> <p>A tal fine si propone di realizzare il parcheggio su via Umberto Carretta che deve rimanere pubblica e quindi fuori dal perimetro del PUA, mentre il verde pubblico rimane come da proposta e sarà accessibile dalla pista ciclabile.</p> <p>Riduzione del volume del 55,33% da 22.384 mc a 10.000 a fronte dello stralcio della strada a sud e degli interventi sui corsi</p>

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	PARERE	VALUTAZIONE
					d'acqua. A compensazione si chiede la cessione dell'area per realizzare la pista ciclabile.
27	5499	16/06/2021	MODIFICA GRADO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	Gli edifici ex municipio ed ex biblioteca mantengono gli attuali gradi di protezione, gli altri due sono esclusi. Si prevede: a) indicazione di PdR di iniziativa privata per riqualificare il compendio immobiliare compreso tra via Roma e Via Ole; b) facoltà di attuazione del PdR mediante successivi stralci funzionali, da precisare in sede di PUA; c) cancellazione dei gradi di protezione gravanti sui fabbricati privi di interesse; d) possibilità di creare nuove aperture (nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio) sulle pareti nord ed est dell'ex municipio al fine di ricavare autorimesse o per conseguire i corretti rapporti illuminotecnici; f) possibilità di deroga alle distanze interne tra i fabbricati; g) concessione di un bonus volumetrico aggiuntivo pari al 20% di quello lordo esistente.
31	10952	17/12/2021	MODIFICA VINCOLO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	La modifica del vincolo non dipende dal Comune. Accoglibile l'ampliamento della zona D.
32	10953	17/12/2021	MODIFICA VINCOLO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	La modifica del vincolo non dipende dal Comune. Accoglibile l'ampliamento della zona D.
22	5157	05/06/2021	MODIFICA ZTO	ACCOGLIBILE	Si accoglie e si verifica sul territorio la presenza di altre situazioni analoghe sulla base dei parametri indicati dal DM 1444/68.
30	10951	17/12/2021	MODIFICA ZTO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	La modifica del vincolo non dipende dal Comune. Accoglibile l'ampliamento della zona D.
35	7925	01/09/2022	MODIFICA ZTO	ACCOGLIBILE	Si accoglie la traslazione di zona come da proposta del privato.

#### **RICHIESTE ACCOLTE O PARZIALMENTE ACCOLTE DI VARIANTE VERDE**

N.	PROT.	DATA	PARERE	VALUTAZIONE
103	1032	04/02/2021	GIA' ACCOLTA	Si allinea il perimetro della variante verde, di fatto si tratta di una modifica non rilevante che dipende non da modifiche di previsione, ma dall'utilizzo di basi cartografiche diverse (carta tecnica regionale e mappa catastale) che per lo natura non possono coincidere.
102	1196	09/02/2021	ACCOGLIBILE	Si classifica come zona agricola
101	3078	31/03/2021	ACCOGLIBILE	Si classifica come zona agricola
104	4354	17/05/2022	ACCOGLIBILE	stralcio di lotto libero in edificazione diffusa (ex lotto 7, scheda n. 1)

Il quadro finale è il seguente:



Come previsto dal DPR 380/01 e smi e dal PI vigente, è stato calcolato il contributo straordinario da corrispondere in forma di cessione di aree, realizzazione di opere o monetizzazione, calcolato secondo gli indirizzi già approvati dal Consiglio Comunale. Delle modalità perequative sono stati informati singolarmente i richiedenti che ne sono soggetti indicando anche le modalità di calcolo e per ciascuno è stata chiesta la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che dichiara l'impegno ad assolvere tale obbligo nel rispetto degli indirizzi già richiamati. Sono state esonerate dalla corresponsione del contributo straordinario le richieste che, anche se accolte, non hanno generato plusvalore o lo hanno fatto in misura non rilevante.

#### ELENCO DEGLI ATTI UNILATERALI SOTTOSCRITTI

N.	PROTOCOLLO	DATA	TIPO DI INTERVENTO	ATTO UNILATERALE	CONTRIBUTO STRAORDINARIO
3	3699	19/04/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	prot.11086 del 15.12.2022	14.000,00 €
5	4716	20/05/2021	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE AL FONDO	prot. 175 del 10.01.2023	8.512,00 €
9	4960	28/05/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	prot. 11315 del 22.12.22	3.763,00 €
11	4996	31/05/2021	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE AL FONDO	prot. 6 del 02.01.2023	9.100,00 €
14	5121	04/06/2021	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE AL FONDO	prot. 11221 del 20.12.2022	3.780,00 €
24	5320	10/06/2021	AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	prot.6472 del 13/07/2023	98.400,00 €
28	10462	04/12/2021	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE AL FONDO	prot. 2379 del 09/03/2023	30.624,00 €
33	2842	04/04/2022	CAMBIO D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE AL FONDO	prot. 6565 del 17/07/2023	76.272,00€
<b>tot</b>					<b>244.451,00€</b>

## LA RIQUALIFICAZIONE DEL DEGRADO



Il Piano di Assetto del Territorio individua nel territorio di Grumolo delle Abbadesse alcuni elementi di degrado riconosciuti come criticità all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei. Gli elementi individuati sono riportati nella cartografia e, in particolare, nella Tav. 4 "Carta della trasformabilità" e sono disciplinati all'art. 37 "Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado" dove sono così riportati:

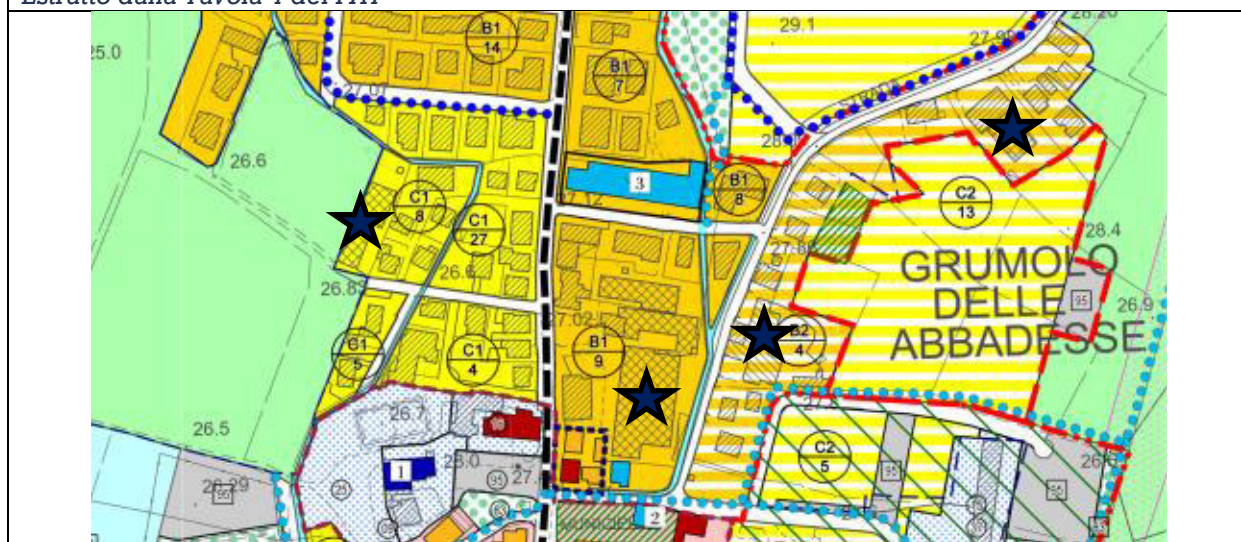
<b>denominazione</b>	<b>direttive specifiche</b>
1. Dainese	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
2. Latteria dal Pozzolo	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
3. Ravazzolo	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
4. Sagam	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
5. Nicolin	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
6. Ex Suinal	Conversione con acquisizione credito edilizio non spendibile in loco
7. Galligioni	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
8. Bortoli/Zin	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale
9. Ex Meneghello	Conversione e recupero in loco con adeguamento morfologico - funzionale

Il PAT rinvia al PI la disciplina degli elementi detrattori compresa la possibilità di individuarne altri qualora emergessero altre casistiche,

Il primo Piano degli Interventi non ha affrontato questo tema, vige in questo momento la disciplina del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT. Al fine di poter applicare le direttive e le prescrizioni dello stesso PAT è necessario che il PI prenda atto e introduca una normativa specifica.



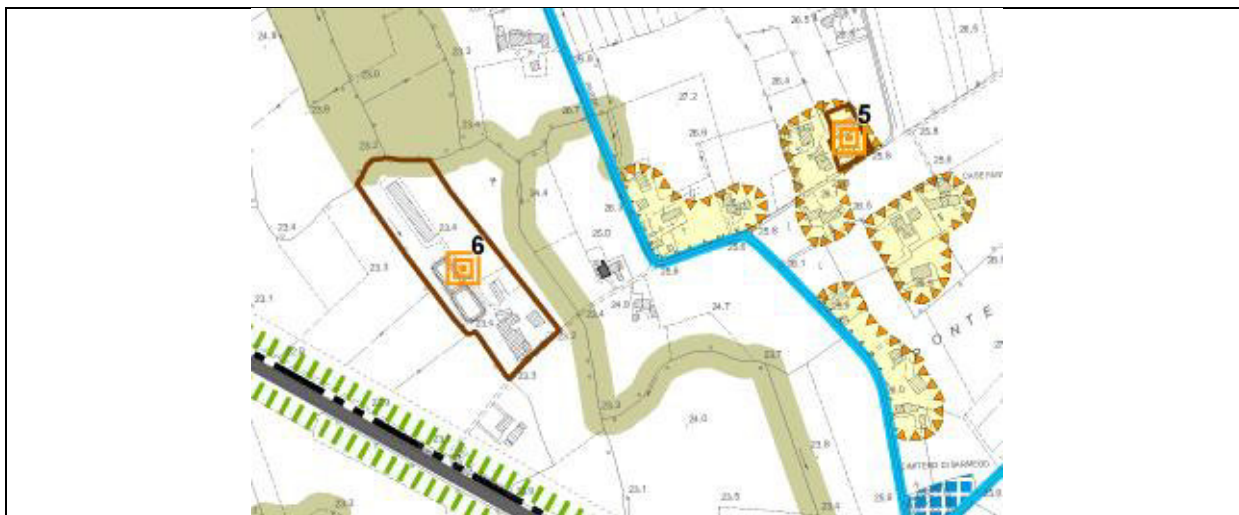
Estratto dalla Tavola 4 del PAT



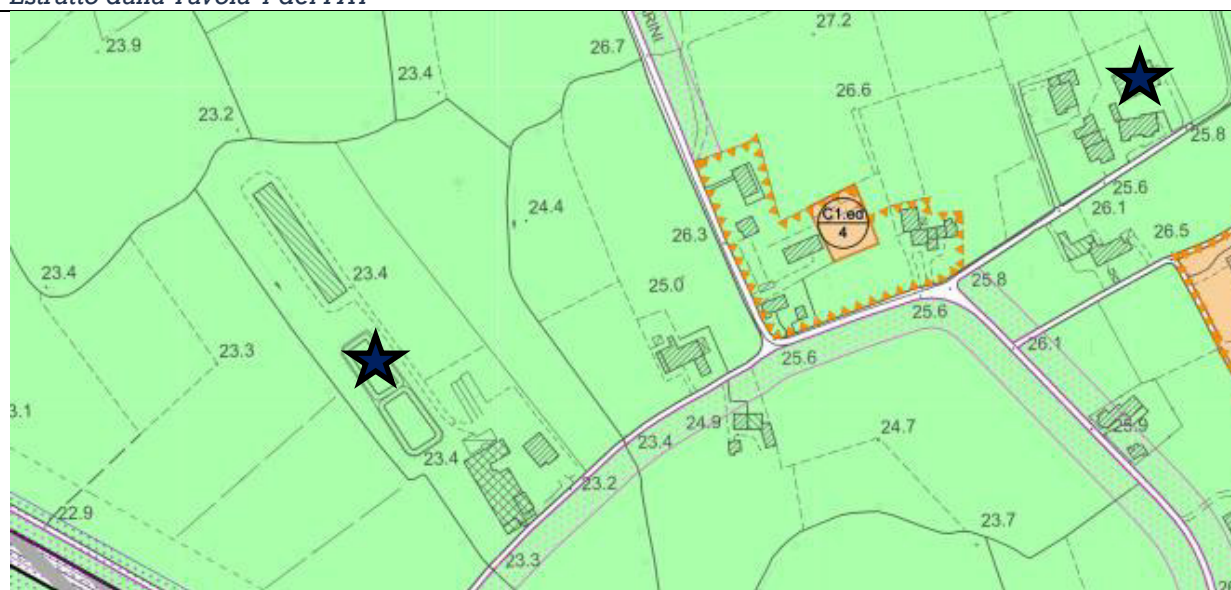
Estratto dalla tavola della Zonizzazione del PI vigente



Gli elementi detrattori da 1 a 4 sono collocati all'interno tessuto edificato consolidato del centro di Grumolo. Sono da considerarsi come criticità sotto il profilo edilizio essendo sia dal punto di vista tipologico che di impatto volumetrico non coerenti con il contesto. Ulteriori elementi di criticità possono derivare dall'impatto sulla viabilità nel caso di movimentazioni di mezzi pesanti e, con riferimento all'elemento n. 4, un ulteriore elemento di rischio dovuto al tipo di lavorazione "anodizzazione dell'alluminio" che rientra tra le industrie considerate insalubri. In tutti e quattro i casi si tratta di funzioni non compatibili con la destinazione residenziale della zona.



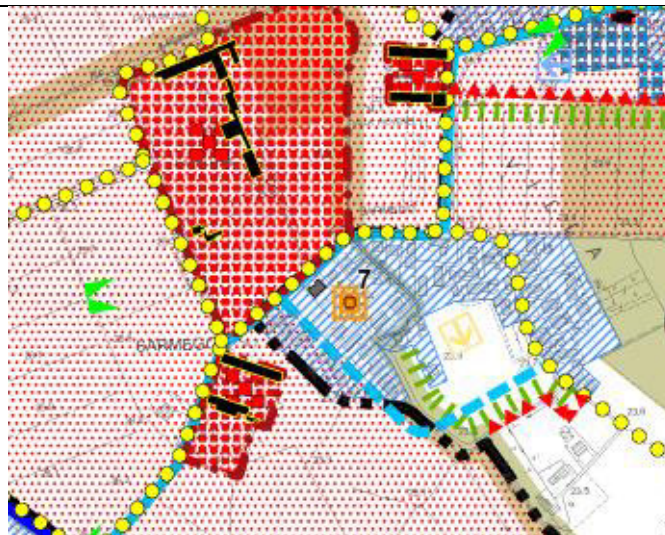
*Estratto dalla Tavola 4 del PAT*



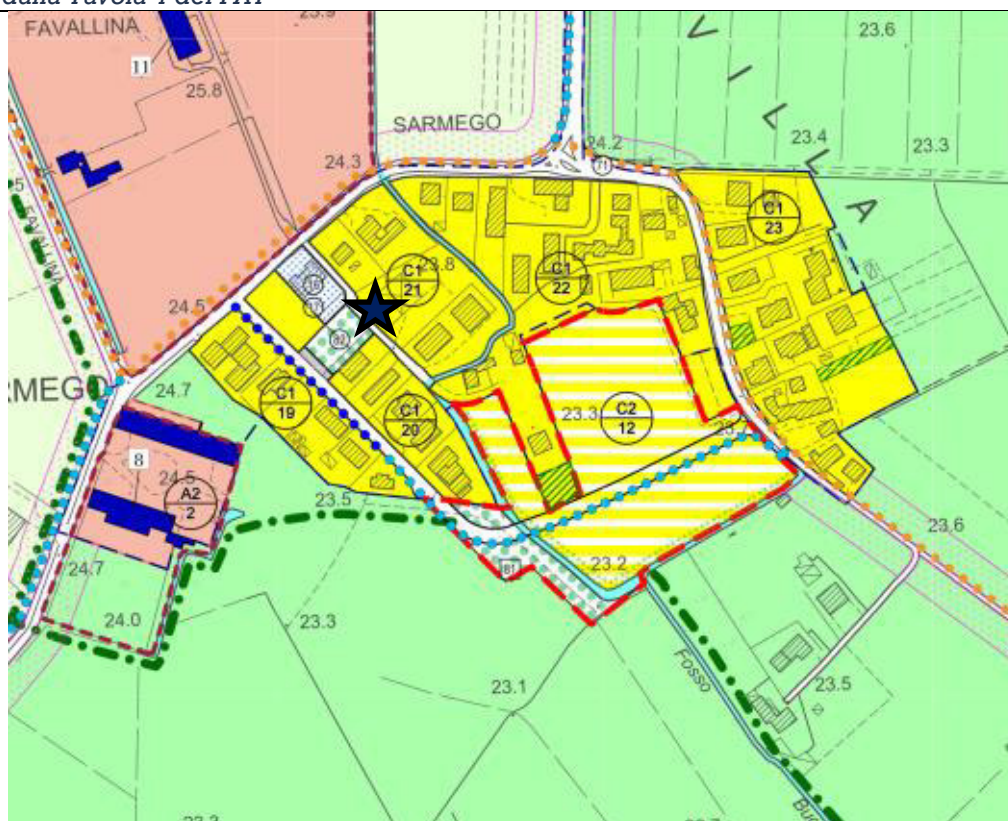
*Estratto dalla tavola della Zonizzazione del PI vigente*



L'elemento detrattore indicato con il n. 5 è attualmente in zona agricola, il PAT prevede che l'ambito possa essere riconosciuto come edificazione diffusa. In ogni caso entrambe le zone territoriali omogenee non prevedono la compatibilità con le attività di tipo produttivo. Nel caso dell'elemento individuato con il n. 6, siamo in presenza di un allevamento dismesso. L'attività di allevamento è compatibile con la zona urbanistica di appartenenza che è agricola, il degrado è dato dalla qualità degli edifici dell'azienda agricola, dalla necessità di un riordino edilizio con eliminazione degli elementi di superfetazione e ricomposizione dei volumi e dalle verifiche di natura ambientale sulle necessità di bonifica delle strutture zootecniche.



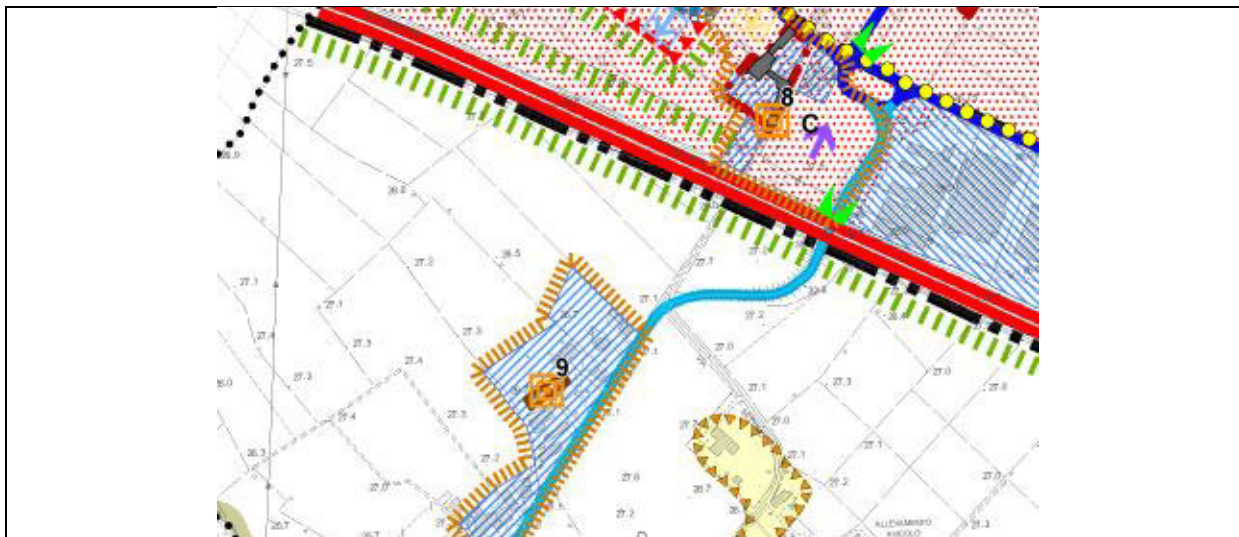
Estratto dalla Tavola 4 del PAT



Estratto dalla tavola della Zonizzazione del PI vigente



L'elemento detrattore è collocato all'interno tessuto edificato consolidato del centro di Sarmego. È da considerarsi come criticità sotto il profilo edilizio essendo sia dal punto di vista tipologico che di impatto volumetrico non coerenti con il contesto. Ulteriori elementi di criticità possono derivare dall'impatto sulla viabilità nel caso di movimentazioni di mezzi pesanti. Inoltre si tratta di funzione non compatibile con la destinazione residenziale della zona.



Estratto dalla Tavola 4 del PAT



Estratto dalla tavola della Zonizzazione del PI vigente



L'elemento detrattore 8 si trova in un contesto storico di pregio, interferisce con la percezione di un bene tutelato ed è tipologicamente estraneo dai caratteri del contesto. L'elemento detrattore 9 si trova all'interno di un ambito di edificazione consolidata che il PAT indica come area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale: *Attuazione e completamento residenziale del nucleo edificato lungo via Longare, per esigenze di carattere familiare, privilegiando il recupero dei volumi esistenti e con potenziali nuove edificazioni con verifica e adeguamento della dotazione delle urbanizzazioni (riordino accessi, rete sottoservizi, illuminazione...).*

Gli elementi detrattori individuati dal PAT sono tutti caratterizzati dall'ospitare o dall'aver ospitato attività di tipo economico diverse da quelle ammesse per le zone di appartenenza e collocati in parte in contesti residenziali edificati e in numero minore in contesti agricoli.

Con questa Variante al PI gli elementi detrattori sono riportati nella cartografia della zonizzazione e disciplinati da specifici articoli delle Norme Tecniche Operative in modo da chiarire gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente.

## AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE

Oltre ad aggiornare il testo delle NTO per renderlo coerente con le scelte urbanistiche della Variante 1/2023, sono state apportate ulteriori modifiche derivate dall'entrata in vigore di leggi regionali successive all'approvazione del PI vigente o all'approvazione di strumenti quali il PGRA che influiscono sulla disciplina del territorio, oppure da segnalazioni degli Uffici nell'applicazione del testo normativo.

Il testo delle NTO riporta in evidenza tutte le modifiche apportate agli articoli.

Di seguito si evidenziano quelle più significative riportando in sintesi le principali modifiche, il testo delle NTO evidenzia con colori diversi nel dettaglio quanto è stato modificato, aggiunto, stralciato.

### MODIFICA ART. 2

È stato aggiornato l'elenco elaborati evidenziando quelli oggetto della Variante 1/2023 al PI.

### NUOVO ARTICOLO (ART. 4): DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

In applicazione dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 che prevede la durata quinquennale delle previsioni di trasformazione o espansione inserite nel PI, si è inserito un nuovo articolo che riassume lo stato delle aree interessate da decadenza indicando quelle che non sono state oggetto di modifica con la presente Variante e che, quindi, mantengono la decadenza dal PI precedente e quelle che, invece, hanno avuto revisioni significative per le quali il calcolo della durata va fatto dall'entrata in vigore della presente Variante.

### MODIFICA ART. 21 (ART. 20 NEL PI VIGENTE)

L'articolo disciplina le zone residenziali "B" di completamento totalmente o parzialmente edificate.

È stata istituita una nuova zona B3 con indice 1,5 mc/mq. La nuova ZTO è stata utilizzata per classificare le zone C1 del PI vigente che superano i parametri indicati dal DM 1444/68 e possono, quindi, essere classificate come B, mantenendo gli stessi parametri edificatori.

A seguito di parziale accoglimento della richiesta del privato relativa alla B1 n.9 (comparto ex Municipio soggetto a PdR), sono stati specificati gli interventi ammessi.

Sono inoltre disciplinate puntualmente le ZTO B2/7, B2/8, B2/9 tenendo conto delle richieste pervenute.

### MODIFICA ART. 23 (ART. 22 NEL PI VIGENTE)

È stata stralciata la C2/7 che prevedeva la demolizione e il trasferimento della scuola adiacente al nuovo municipio con riconversione in residenziale della zona. I programmi dell'Amministrazione comunale sono nel frattempo cambiati e non si intende più trasferire l'istituto scolastico, invece di migliorare la struttura inserendo una nuova palestra.

In generale, si è ripensato l'assetto di tutta la zona prospiciente al Municipio; ciò ha comportato anche la modifica delle ZTO C2/6 e C2/8 per le quali sono state modificate le prescrizioni.

Sempre in relazione alle ZTO C2 si è concordato con i proprietari della ZTO C2/14 una diversa attuazione delle previsioni di Piano con significativa riduzione del volume realizzabile e l'eliminazione della previsione della strada tangenziale a sud che non rientra nelle necessità individuate dall'Amministrazione.

Infine è stata introdotta una nuova ZTO C2/21 collocata alla fine di via Boschetta con la quale si dà attuazione alla previsione del PI di realizzare un parcheggio cul de sac a conclusione della strada.

### MODIFICA ART. 26 (ART. 25 NEL PI VIGENTE)

L'articolo è stato integrato per disciplinare il trasferimento delle attività economiche localizzate in zona impropria favorendo il trasferimento dalle zone residenziali o agricole verso le zone D nel

rispetto delle abitazioni esistenti in adiacenza verso le quali è prescritta una distanza di almeno 10 metri.

#### MODIFICA ART. 30 (ART. 29 NEL PI VIGENTE)

Come già illustrato nei capitoli precedenti la presente Variante completa e adegua la ricognizione delle attività produttive in zona impropria e ne disciplina la trasformabilità.

#### MODIFICA ART. 33 (ART. 32 NEL PI VIGENTE)

Si integra l'ultimo comma che richiama il PTRC vigente all'atto di adozione del PI precedente. Il PTRC nel frattempo è stato modificato e definitivamente approvato. Nelle NTO si riportano i contenuti e i riferimenti corretti.

#### NUOVO ARTICOLO 38

L'articolo affronta la tematica della riqualificazione edilizia e ambientale e del recupero degli elementi incongrui. Questo tema non compare nel PI vigente rendendo complicata la gestione delle opere e degli elementi detrattori.

L'articolo recepisce le indicazioni del PAT e le integra con le due leggi regionali che hanno affrontato la tematica: la LR 14/2017 con un taglio urbanistico, e la LR 14/2019 con riferimento prevalentemente edilizio.

In particolare l'articolo favorisce il trasferimento degli elementi incongrui con riconoscimento del credito edilizio e inserisce le modalità per gli interventi di riqualificazione.

#### MODIFICA ART. 57 (ART. 55 NEL PI VIGENTE)

A seguito della ricostruzione della disciplina sulle fasce di tutela fluviale si propone una integrazione del testo originario.

Le fasce di tutela sono disciplinate dall'art. 41 della LR 11/2004. Il comma 1 lett. g) indica una fascia di 100 metri dai fiumi, torrenti, canali arginati e canali navigabili. Nel caso delle zone agricole la disciplina è rinviata al PAT.

L'art. 25 delle Norme Tecniche del PAT riprende il tema precisando che il PI, nel rispetto dei criteri elencati dal PAT stesso, stabilisce le modalità di tutela.

Con la Variante 1/2023 si recepisce una delle direttive del PAT che prevede una deroga per le aziende agricole vitali.

#### MODIFICA ART. 65 (ART. 63 NEL PI VIGENTE)

Si aggiorna l'articolo con riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) che ha sostituito il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Per quanto riguarda le tematiche relative ai vincoli e alle tutele la modifica principale introdotta con la Variante 1/2023 al PI è la schedatura e verifica degli allevamenti intensivi con aggiornamento delle relative fasce di rispetto.

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Le trasformazioni inserite con il presente PI incidono solo sul dimensionamento residenziale e sono relative a:

- cambio d'uso di edificio non funzionale al fondo
- inserimento o riduzione di ZTO C2
- ampliamento di zone residenziali di completamento

non sono state computate le riduzioni conseguenti alle Varianti Verdi in quanto non significative rispetto all'edificabilità dei suoli interessati.

Oltre alle modifiche conseguenti all'accoglimento delle richieste private è stato inserito lo stralcio della C2/7 di proprietà pubblica. La zona era stata introdotta pensando di demolire l'attuale edificio scolastico che sarebbe stato ricostruito in altra posizione e prevedeva un volume edificabile residenziale di 18.500 mc.

Con la presente Variante è stata invece confermata la destinazione scolastica della zona pertanto il volume residenziale è stato stralciato.

Rispetto alle modifiche introdotte con la Variante 1/2023 il quadro è il seguente:

N.	SUOLO (MQ)	VOLUME NUOVO (MC)	TIPO	ATO
3	1454	800	ENF	2.2
5	0	604	ENF	1.1
8	990			
9	348	696	B1	1.2
11	0	625	ENF	1.2
14	0	225	ENF	1.2
24	5363	4.800	C2	1.2
28	0	1.822,9	ENF	2.2
29	0	-12384	C2	1.2
36	3830			1.2
101	-360		VV	1.2
103	-1410		VV	1.1
104	-1000	-600	VV	1.1
Ex C2/7		-18.500		1.2
C2/8 (oss6)	4420	6630	C2	1.2
<b>TOTALE</b>	<b>13099</b>	<b>-9.941,1</b>		

Gli A.T.O. interessati da modifica di volume sono:

ATO	VOLUME
1.1	4544
1.2	-17908
2.2	2622,9
TOT	-9.941,1

Tenuto conto del dimensionamento complessivo del PAT e della verifica della capacità residua dopo le trasformazioni inserite con il primo PI, sono state introdotte le modifiche relative alle previsioni della Variante 1/2023.

Il quadro complessivo del dimensionamento residenziale è il seguente:

ATO		CAPACITA' TOTALE		CAPACITA' RESIDUA				CAPACITA' RESIDUA		CAPACITA' RESIDUA	
		PAT		primo PI		nuove previsioni		VARIANTE 1/2023 AL PI		trasferimento volume tra ATO 1.1e 1.2	
N.	denominazione	mc	ab.teorici	mc	ab.teorici	mc	ab.teorici	mc	ab.teorici	mc	ab.teorici
1.1	aree agricole nord	5.500	25	7	0	<b>4544</b>	<b>21</b>	-5537	-24	<b>-568</b>	-3
1.2	Grumolo capoluogo	260.970	1.186	47688	217	<b>-24538</b>	<b>-112</b>	65596	298	<b>42.919</b>	195
2.1	aree agricole centrali	2.000	9	0	0		<b>0</b>	0	0	-	-
2.2	Sarmego	32.427	147	14481	66	<b>2622,9</b>	<b>12</b>	11858,1	54	<b>11.858</b>	54
2.3	Vancimuglio e SR11	83.124	378	42467	193		<b>0</b>	42467	193	<b>42.467</b>	193
3	aree agricole sud	5.000	23	7085	32		<b>0</b>	7085	32	<b>7.085</b>	32
	totale	389.021	1.768	111.728	508	- <b>17.371</b>	- <b>79</b>	121.669	553	103.761	472

Al fine di rispettare il dimensionamento complessivo del PAT si è usufruito di quanto previsto all'Art. 6 Rapporto tra PAT, PI e PUA (norma di flessibilità):  
..... Le variazioni precedentemente indicate possono comportare modifiche al perimetro degli ATO entro il 10% della superficie di ciascuno nonché trasposizioni volumetriche tra ATO fino al 10% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del PAT.  
Pertanto il volume impegnato dall'ATO 1.2 è stato trasferito il 10% del volume all'ATO 1.1

## DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Con la Variante 1/2023 sono state riviste le aree destinate a servizi soprattutto in relazione al nuovo disegno dei due centri abitati: Grumolo e Sarmego.

La verifica della dotazione di servizi è effettuata, coerentemente con il primo PI, a partire da tre tipologie di abitanti:

- residenti (dato Istat 01.01.2019) 3.767 ab
  - abitanti teorici da residuo PRG confermato con il PI  
si è tenuto conto delle modifiche apportate dalla Variante 1/2023 alle ZTO C2, modifiche in riduzione da 252.946 mc (PI vigente) a 222.062 mc (Variante 1/2023 al PI)  
si arriva a un numero di abitanti teorici (220 mc/ab.) di 1097
  - abitanti teorici ridotti con la Variante 1/2023 36
- il numero di nuovi abitanti teorici di riferimento è pertanto di 1133

La verifica del fabbisogno di standard è riportata nella tabella che segue distinguendo tra il fabbisogno degli abitanti residenti calcolato su 30 mq/abitante e il fabbisogno aggiuntivo calcolato in 44mq/abitante (un abitante teorico corrisponde a 220 mc).

Standard residenziali	fabbisogno abitanti residenti (3.767)		fabbisogno aggiuntivo PI (1133 ab. Teorici)		fabbisogno complessivo
	minimo (30 mq/ab)	mq	minimo (44 mq/ab)	mq	mq
F1 istruzione	4,5	16.952	6,6	7.480	24.431
F2 attrezzature interesse comune	4,5	16.952	6,6	7.480	24.431
F3 verde parco gioco sport	16	60.272	23,5	26.633	86.905
F4 parcheggi	5	18.835	7,3	8.273	27.108
<b>totale</b>	<b>30</b>	<b>113.010</b>	<b>44</b>	<b>49.866</b>	<b>162.876</b>

Al fine di verificare la risposta al fabbisogno sono state calcolate le aree che il PI classifica come “attuate” e a servizio sono escluse le aree pubbliche che non sono computabili come standard come il cimitero, la discarica e l’ecocentro.

	esistente	progetto	totale
F1 istruzione	7.009	11.366	18.374
F2 attrezzature interesse comune	45.524	-	45.524
F3 verde parco gioco sport	38.548	97.683	136.232
F4 parcheggi	25.378	23.192	48.570
<b>totale</b>	<b>116.458</b>	<b>132.241</b>	<b>248.699</b>

## CONSUMO DI SUOLO

Per il comune di Grumolo delle Abbadesse la DGRV 668/2018 indica una quantità di suolo disponibile per le trasformazioni pari a 14,45 ha.

Il Piano degli Interventi vigente ha impegnato le seguenti quantità di suolo:

– interventi edilizi diretti	15,701,70 mq
– interventi soggetti a PUA	111.641,40 mq
in totale le trasformazioni già inserite ammontano a	127.300,00 mq

Rimangono ancora disponibili 17.200 mq

Le trasformazioni inserite con questa Variante al PI che comportano consumo di suolo sono le seguenti:

N.	SUOLO (MQ)
3	1454
5	0
8	990
9	348
11	0
14	0
24	4286,7
33	0
36	3830
101	-360
103	-1410
104	-1000
Oss 6	4420
<b>TOTALE</b>	<b>13.098,7</b>

il totale del suolo impegnato corrisponde a 13.098,7 mq

Rimangono ancora disponibili 4.101,3 mq