



P.I. 2019

COMUNE DI FRATTA POLESINE

**ELABORATO
08**

Variante n.1 al Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale, L.R. 11/2004 e s.m.i.

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.04.2020



**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Giuseppe Tasso**

**L'Assessore:
Ing. Mario Bellesia**

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Ing. Luigi Griguolo**

**Progettista:
Dott. Lino De Battisti
Architetto**

Adottato dal Consiglio Comunale
in data 11.09.2019, Del. C.C. n. 27

Approvato dal Consiglio Comunale
in data 29.04.2020, Del. C.C. n. 4

Data:
aprile 2020

1	PREMESSA	2
2	IL PIANO DEGLI INTERVENTI	3
2.1	La procedura	3
2.2	Gli obiettivi	3
2.3	I contenuti	3
3	L'URBANISTICA PARTECIPATA	4
3.1	Concertazione e partecipazione	4
3.2	Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04)	4
4	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	5
5	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	5
6	STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE	5
7	PROGRAMMA OPERATIVO	6
8	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE	8
9	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T.I.	9
10	VERIFICA DELLA QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO PREVISTA DALLA VARIANTE	11
11	PRESCRIZIONI DEL P.A.T.I. AL P.I.	11
12	QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE	11
13	BANCA DATI ALFANUMERICA	11
14	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	12
15	ASPETTI NORMATIVI	12
16	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	12
17	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	13
18	ELABORATI DI PROGETTO:	14

1 PREMESSA

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali. Detta legge prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985, separandolo in due momenti – il piano di assetto del territorio (PAT) e il piano degli interventi (PI).

Il Piano Regolatore Comunale, dunque, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “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” (art. 12).

La presente Variante n.1 al Piano degli Interventi (P.I.), attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dei Comuni di Arquà Polesine, Costa di Rovigo, Fratta Polesine, Frassinelle, Pincara, Villamarzana e Vilanova del Ghebbo, approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1266 del 03.08.2011.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte dell’Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico, di produrre un Documento del Sindaco che stabilisca gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico, che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi; è, cioè, lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T.I.

Con detto documento e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l’Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell’ambito del progetto di P.A.T.I., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Nell’ambito degli indirizzi stabiliti dal P.A.T.I. volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla riduzione dell’utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso P.A.T.I., in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 “Norme per il governo del territorio”.

2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 La procedura

Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- 1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- 2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- 3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- 4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- 5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- 6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*

2.2 Gli obiettivi

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I., il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- c) salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- d) difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

2.3 I contenuti

I principali contenuti del P.I., nella sua forma integrale, sulla base di previsioni quinquennali, riguardano (art. 17 L.R. 11/04):

- a) la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c) la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;

- d) la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) la individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- j) la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- k) la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- l) la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

3 L'URBANISTICA PARTECIPATA

3.1 Concertazione e partecipazione

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. è essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano. Conseguentemente ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 l'Amministrazione Comunale ha indetto due riunioni di concertazione con i tecnici ed i cittadini in data 05.12.2018 e in data 09.01.2019.

3.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04)

Il P.I. recepisce n. 3 accordi stipulati e n.1 accordi di progetto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati; di seguito si riportano gli accordi stipulati:

- ACCORDO N.1: Callegari Luigino – per conferma ed ampliamento di un'attività produttiva in zona impropria;
- ACCORDO N.2: Campion Mirko – per l'individuazione di un fabbricato in zona agricola a cui attribuire una nuova destinazione urbanistica;
- ACCORDO N.3: Campion Mirko – per la riclassificazione di un'area agricola in zona residenziale C2 di espansione;

Eventuali nuove proposte di accordo pubblico privato da inserirsi nelle successive varianti al PI dovranno rispettare le seguenti modalità e tempistiche:

- l'Amministrazione Comunale rende noto, attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. approvato e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009 ed oggetto di Variante nel 2013), ed il P.T.C.P. della Provincia di Rovigo (approvato con D.G.R. n. 683 del 17 aprile 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 22/05/2012).

5 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Fratta Polesine è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1266 del 03.08.2011 e pubblicato sul BURV n. 65 in data 30.08.2011.

Lo stesso Ente è dotato di Piano Regolatore Generale (ora primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T.I.), approvato con D.G.R.V. n. 528 del 23.02.1998 e oggetto di successive varianti.

6 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questa prima Variante al Piano degli Interventi del Comune di Fratta Polesine, si configura come una "variante di assestamento" del P.R.G. vigente (che – come noto - con l'approvazione del acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.I.", ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004) che non "stravolge" i criteri informativi del P.R.G. vigente, quanto razionalizzarne i contenuti in attuazione delle disposizioni contenute nel P.A.T.I., dando nel contempo risposta alle esigenze dei cittadini e degli operatori economici locali che nel frattempo si sono evidenziate nell'intento di governare, in modo sicuramente più efficace di quanto è stato sinora possibile fare, gli effetti delle scelte in esso contenute in particolare per quanto riguarda gli insediamenti residenziali ed i relativi servizi.

Si premette che per l'elaborazione della prima variante al P.I. si è fatto riferimento agli obiettivi indicati della relazione del P.A.T.I., che di seguito si elencano:

- a) difesa del suolo e dall'ambiente,

- b) difesa dei centri storici,
- c) valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative,
- d) individuazione degli ambiti di intervento ove procedere con piani attuativi sia a destinazione residenziale che produttivi;
- e) riqualificazione dell'insediato urbano,
- f) riqualificazione delle aree produttive,
- g) riorganizzazione del sistema della viabilità.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del P.A.T.I. demandate dalle Norme Tecniche al Piano degli Interventi, ed all'analisi degli interventi puntuali demandati al PI ed individuati nelle tavole progettuali, con particolare riferimento alle tav. n°1 – pianificazione e vincoli – e della tav. n°4 – trasformabilità.

In particolare si sono valutate le scelte strategiche relative ai servizi e alle infrastrutture, e ci si rapporterà con il programma pluriennale delle oo.pp. ed i relativi bilanci pluriennali comunali, nonché con gli eventuali Piani di Settore esistenti, Piani Urbanistici Attuativi vigenti, programmati, attuati o in corso di attuazione, al fine di consentire una programmazione coerente con le strategie assunte dal P.A.T.I.

Da ultimo, a seguito dell'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 "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", si è proceduto alla verifica della coerenza con la Variante al P.A.T. di adeguamento (di cui all'art. 14 della stessa legge regionale), la quale ha verificato il quantitativo massimo di consumo del suolo assegnato al Comune dalla D.G.R.V. n. 1325 del 10.09.2018.

7 PROGRAMMA OPERATIVO

Fermo restando che allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fratta Polesine riveste, come definito dalla nuova legge, "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.I.", l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dare avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi, finalizzato all'attuazione dello scenario di assetto del territorio delineato dal P.A.T.I., per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi definiti dallo strumento strutturale.

Il Piano degli Interventi, da predisporre nel corso del mandato di questa Amministrazione Comunale, anche attraverso più fasi o tematismi specifici, troverà attuazione attraverso:

Prima variante al Pi:

In tale prima fase il P.I. si è occupato prioritariamente ed indicativamente dei seguenti tematismi:

- sovrapposizione del PRG vigente strutturato per la verifica di coerenza tra l'urbanizzazione attuata rispetto alla previsione della urbanizzazione consolidata e diffusa prevista dal P.A.T.I. comprese le strategie, tutele e vincoli;
- individuazione ed il raffronto tra le attuali zone residenziali del PRG e le aree di **urbanizzazione diffusa** mediante eventuale ripermimetrazione delle ZTO individuate come ambiti dal P.A.T.I., al fine di normare l'esistente ed individuare nuovi volumi predeterminati;
- recepire gli **interventi puntuali** di edificazione/ampliamento ad uso residenziale, proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo in ambiti marginali di aree edificate e già dotati e autonomamente serviti da urbanizzazioni e reti tecnologiche pubbliche (**urbanizzazione consolidata**) mediante ripermimetrazione delle ZTO ed ulteriori nuove manifestazioni di interesse riguardanti anche interventi posti all'interno della stessa urbanizzazione consolidata;

- recepire le manifestazioni di interesse relative allo **stralcio di aree ora edificabili** nel vigente PRG/PI al fine di riclassificarle in ambito agricolo;
- verificare la **dotazione dei servizi** complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili e di quanto previsto nella suddetta prima variante al PI, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- istituire il **Registro dei crediti edilizi**; viene previsto il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004;
- redigere il **Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale**, coerentemente con le vigenti norme in materia del PRG;
- **adeguare le NTO** con:
 - il recepimento delle nuove disposizioni di legge e dei necessari adeguamenti dovuti anche alla realizzazione operativa delle fasi che precedono;
 - la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T.I approvato;
 - l'inserimento di modifiche regolamentari di cui è stata evidenziata la necessità anche in fase istruttoria delle disposizioni stesse;
 - il recepimento delle decisioni comunali in materia di programmazione dei piani di settore.
 - La predisposizione di uno schema di convenzione tipo per i nuovi P.U.A.;

In particolare la presente Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine ha accolto e recepito tre proposte di accordo pubblico/ privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004 di seguito riportate:

- ACCORDO N.1: Callegari Luigino – per conferma ed ampliamento di un'attività produttiva in zona impropria;
- ACCORDO N.2: Campion Mirko – per l'individuazione di un fabbricato in zona agricola a cui attribuire una nuova destinazione urbanistica;
- ACCORDO N.3: Campion Mirko – per la riclassificazione di un'area agricola in zona residenziale C2 di espansione;

La presente Variante ha inoltre recepito una proposta di accordo pubblico/ privato di progetto (la cui stipula avverrà prima della fase di attuazione della previsione urbanistica), per la riqualificazione dell'area degli "Ex campi sportivi" tra via De Gasperi e via Zabarella; tale proposta viene inoltre disciplinata da un'apposita scheda normativa contenente direttive e prescrizioni per le successive fasi di attuazione.

Ulteriori manifestazioni a carattere puntuale sono poi state accolte favorevolmente ed introdotte negli elaborati di variante; queste riguardano in particolare:

- lo stralcio di aree edificabili che vengono convertite in zona agricola;
- l'individuazione puntuale di edifici a cui attribuire una nuova destinazione urbanistica;
- la modifica della disciplina degli edifici situati nel centro storico e di quelli di valore ambientale situati in zona agricola, attraverso la creazione del nuovo Prontuario;
- la modifica della disciplina della zona agricola attraverso le nuove N.T.O., conformemente a quanto disposto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004, al fine di rispondere alle esigenze degli imprenditori agricoli, volte alla possibilità di installare strutture temporanee per il ricovero dei prodotti e dei mezzi agricoli;

8 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
- b) l'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

9 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO CONFORMEMENTE AL P.A.T.I.

Il P.A.T.I. ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali sono state previste le destinazioni, dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti teorici aggiuntivi.

La presente Variante n.1 al Piano degli interventi prevede il seguente dimensionamento:

Carico urbanistico residenziale complessivo da P.A.T.I. (Comune di Fratta Polesine) = 140.840 mc

Carico aggiuntivo Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine = + 22.137 mc

Carico stralciato dalla Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (previsioni P.R.G. vigente non confermate) =

- 11.000 mc

Abitanti teorici aggiuntivi = 22.137/220 = 101 ab. teorici

Totale abitanti insediabili = 2.615 (Istat 01.01.2018) +101 = 2.716 ab. teorici

Il carico aggiuntivo della presente Variante n. 1 al P.I. deriva dalle varianti accolte che comportano un aumento del carico insediativo residenziale; di seguito si riporta una tabella riepilogativa con l'elenco delle varianti e/o modifiche accolte:

Id	ZTO P.R.G. vigente	Variante accolta
1	Z.T.O. D1	Eliminazione della previsione di area a parcheggio sul lato Est della zona.
4	Z.T.O. D1	Modifica della profondità della fascia di rispetto stradale
6	Z.T.O. BA2 con attività economica non organicamente inserita	Modifica della normativa per l'ampliamento attività esistente e possibilità di ricavo di unità immobiliari residenziali. Accordo pubblico privato n. 1.
7	Z.T.O. E4B	Individuazione della nuova Z.T.O. N.R.A. (Nuclei residenziali in ambito agricolo) mantenendo i parametri urbanistici vigenti.
8	Z.T.O. C2 e fabbricati tutelati ex art. 10 L.R. 24/85'	Stralcio parziale delle previsioni di espansione residenziale e conversione in zona agricola; eliminazione della corte schedata e conversione dei fabbricati in ZTO B2.
9	Zona a parcheggio di previsione	Eliminazione della previsione di zona a parcheggio pubblico e conversione in Z.T.O. D1.
10	Z.T.O. EA2	Individuazione puntuale di un fabbricato a cui attribuire una nuova destinazione d'uso – Accordo pubblico privato n. 2.
11	Z.T.O. D2	E' stata mantenuta la destinazione di zona ripерimetrondo l'ambito soggetto a P.U.A.
12	Z.T.O. EA	Trasformazione da zona agricola a zona residenziale C2. – Accordo pubblico privato n. 3.
13	Zone agricole	E' stata modificata, attraverso il Prontuario, la disciplina delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati rurali.
14	Zone agricole	E' stata introdotta all'interno della normativa della Zona agricola E, la disciplina dei tunnel in ferro e PVC per il ricovero dei prodotti e macchinari agricoli.
15	Z.T.O. F3/3	E' stata trasformata l'attuale Z.T.O. F3/3 in Z.T.O. B2 residenziale.
16	Z.T.O. F3/2A	E' stato recepito un accordo pubblico privato di progetto, per la conversione dell'area "ex campi sportivi" in strutture a carattere polivalente.

17	Z.T.O. A1	Sono state apportate modifiche alla disciplina dei gradi di protezione dei fabbricati in Centro Storico
----	-----------	---

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti “minimi” fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L’art.31 della LURV al punto 3, specifica che le “dotazioni minime di aree per servizi” devono essere almeno pari a:

- a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, suddivisi nella presente variante al PI in: mq. 2,5 per istruzione, 4,5 per interesse comune, 15 per sport e verde e 8 per parcheggi;
- b) mq.10 ogni 100mq di “superficie delle singole zone” relativamente alla destinazione artigianale-industriale,
- c) mq.100 ogni 100mq di “superficie lorda di pavimento” relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.
- d) mq. 15 ogni mc. 100 per turismo, oppure mq. 10 ogni 100 mq. nel caso di insediamenti all’aperto.

La verifica delle dotazioni territoriali della presente Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine ha evidenziato **una richiesta di aree a standard pari a 81.480 mq**, a fronte di un’offerta complessiva di aree previste dal piano pari a **299.787 mq**.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere realizzati anche dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell’esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di “perequazione” con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che “il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata”. Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di “abitante teorico” rapportato ai 150 mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato “sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d’uso”.

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: “spazi riservati a parco, gioco e sport” e “parcheggio” nella misura minima fissata dalle NTO per abitante teorico da insediare”. Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante “la cessione di aree o con vincoli di destinazione d’uso pubblico”. Qualora all’interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la “monetizzazione” oppure la “compensazione”, cioè la cessione dell’area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37).

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

per l’istruzione,

- b) per l’assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,

f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)

g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) è stato verificato positivamente il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal P.A.T., come dimostrato nell'allegato dimensionamento.

10 VERIFICA DELLA QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO PREVISTA DALLA VARIANTE

La Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, ha confermato la quantità massima di suolo consumabile relativamente al territorio di Fratta Polesine e quantificata in 17,05 Ha pari a circa 170.500 mq.

La presente variante ha individuato aree di espansione esterne al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017, che ammontano complessivamente a **mq 11.763** rientrando quindi all'interno del quantitativo ammesso.

11 PRESCRIZIONI DEL P.A.T.I. AL P.I

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel pare VAS e dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

12 QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma delle opere pubbliche.

Va ricordato infine che il P.I. dovrà raccordarsi con il programma delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

13 BANCA DATI ALFANUMERICA

La prima variante al Piano degli Interventi è stata costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T.I., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis", in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo previo aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

- base cartografica CTRN: aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento – come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;

- vincoli e tutele: aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (in modo particolare le aree soggette a vincolo monumentale e archeologico sulla base dei dati forniti dalla Soprintendenza);
- zonizzazione di piano: è stato aggiornato il tema relativo alla zonizzazione di piano con le previsioni della presente Variante n.1.

14 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La prima variante al Piano degli Interventi è il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T.I. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati (Manifestazioni di Interesse) in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.

Le modifiche che sono state apportate dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G. sono conformi sia alle indicazioni del P.A.T.I. e alle sue NTA, sia che per l'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T.I. Si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti.

15 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) hanno conservato l'impostazione per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali. Sono introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario avrà efficacia su tutto il territorio comunale e si applicherà sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.I.

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completerà con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

16 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

A) INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti che saranno individuati dal Piano degli Interventi potranno essere assoggettabili a perequazione; seguiranno i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

L' "area oggetto di perequazione" costituirà ambito di attuazione degli accordi negoziali.

Il Comune utilizzerà le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di

opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

C) CREDITO EDILIZIO:

Il PI individuerà le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

17 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. – "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione" ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio dei sette comuni del P.A.T.I. Medio Polesine.

Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione; la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.

18 ELABORATI DI PROGETTO:

a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02a - Zone significative: Centro (sc. 1:2.000);

Elaborato 02b - Zone significative: Ramedello, Paolino (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a - Vincoli e tutele - Nord (scala 1:5.000);

Elaborato 03b - Vincoli e tutele - Sud (scala 1:5.000);

b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 05 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 06 – Schede normative;

Elaborato 07 – Schede B: edifici tutelati con grado di protezione nel Centro Storico;

Elaborato 08 - Relazione Programmatica;

Elaborato 09 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 10 - Valutazione di incidenza ambientale - Dichiarazione di non necessità.

c) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) ART. 18 L.R. 11/04

LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"						
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale		PRIORITA'				
		TRASFORMAZIONI URBANISTICHE				
		INTERVENTI				
		OPERE PUBBLICHE				
		EFFETTI ATTESI				
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con		ENTI PUBBLICI				
		ASSOCIAZIONI ECONOMICHE				
		ASSOCIAZIONI SOCIALI				
CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI						
		8 GG		MAX 128 GG		
	DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO		30 GG			
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI		30 GG			
		entro 60 GG				
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed APPROVA il PI					
	Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace					
	Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione		con PUA non approvati	
			espansione			
nuove infrastrutture			con Progetti Esecutivi non approvati			
aree per servizi						
vincoli preordinati all'esproprio			art. 34			