



Comune di Melara
Provincia di Rovigo

VARIANTE 2
P.I.

Elaborato

1

Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento



SINDACO
Comune di Melara
Anna Marchesini

Ufficio tecnico
Amedeo Fortuna

PROGETTO
Francesco Sbeti - Sistema s.t.p.

Collaboratori
Giorgio Cologni



Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Giugno 2022

Sommario

1. OGGETTO E CONTENUTI.....	2
1.1 Oggetto.....	2
2. CONTENUTI DEL PI.....	3
2.1 Adeguamento LR 14/2019	3
2.2 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione	4
3. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	8
4. IL PI E IL SUO DIMENSIONAMENTO	9
5. MODIFICA ALLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	11

1. OGGETTO E CONTENUTI

1.1 Oggetto

Il Comune di Melara è dotato di PATI in copianificazione con il comune di Bergantino approvato con Conferenza di Servizi in data 11.3.2016 e di PI approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 in data 30.11.2017.

La presente variante prende avvio dal Documento del Sindaco.

Oltre all'adeguamento normativo e cartografico alle riforme legislative introdotte con le Lr 14/2017, 14/2019 e con l'approvazione del RE è stato previsto un bando pubblicato nel mese di settembre 2021 al fine di raccogliere Manifestazioni di interesse alla trasformare il territorio (edificazione o eliminazione delle potenzialità edificatorie

Sono pervenute 14 richieste e sono state tutte analizzate in base ai seguenti criteri:

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sotto servizi (acqua, luce, gas, fognature);
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- non interferenza con coni visuali e percezioni paesaggistiche.

2. CONTENUTI DEL PI

2.1 Adeguamento LR 14/2019

La LR 14/2019 Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio *“promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione”*.

La Variante, in attuazione della legge regionale 14/2017, della legge regionale 14/2019 e dell'Atto di Indirizzo Allegato A alla DGR 263 del 2 marzo 2020 “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione”, si pone l'obiettivo di adeguare il PGC sia nella componente di assetto (PAT) che in quella operativa (PI) prevedendo:

- un adeguamento normativo;
- adeguamento e predisposizione degli apparati per la gestione dei Crediti edilizi e dei Crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- individuazione dei manufatti incongrui e degli elementi di degrado;
- la definizione dei crediti in rapporto al fabbisogno e alle caratteristiche del mercato edilizio e dell'interesse pubblico alla demolizione e rinaturalizzazione dei manufatti incongrui e degli elementi di degrado.

La Variante, tenendo conto dell'interesse pubblico alla riqualificazione e rinaturalizzazione, del dimensionamento del PAT e del PI, degli effettivi fabbisogni e delle caratteristiche del mercato edilizio locale procede a modificare l'articolo 13 dei Crediti Edilizi e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e l'articolo 14 Registro dei Crediti edilizi RECRED.

Il Bando per l'individuazione degli edifici in stato di degrado da rigenerare che eventualmente determina la necessità di attribuire delle aree di atterraggio per i Crediti da rigenerazione non ha ricevuto nessuna proposta.

2.2 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione

L'analisi delle 14 manifestazioni di interesse pervenute al comune ha prodotto il seguente parere tecnico.

N.	prot.	CONTENUTO	PARERE TECNICO
1	6649	Richiesta di classificare la ZTO produttiva D1 in residenziale in quanto l'attività precedentemente insediata è chiusa	ACCOGLIBILE Considerando la localizzazione dell'area e la presenza di ZTO B in ambiti contermini si ritiene urbanisticamente compatibile la classificazione dell'area come residenziale. Il volume esistente è un volume produttivo che non può essere assimilato ad un volume residenziale. Pertanto considerando la localizzazione all'area si applicano le norme e l'indice delle zone C pur prevedendo la classificazione come ZTO B L'area non consuma suolo, è previsto il contributo perequativo
2	5614	Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 20 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come "urbanizzazione diffusa". Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente
3	5769	Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 19 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come "urbanizzazione diffusa". Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente
4	5770	Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 8/9 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come "urbanizzazione diffusa". Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente
5	6479	La richiesta senza variazione di superficie nell'ambito della medesima ZTO mediante la sola e semplice traslazione della porzione di ZTO "D1" ubicata a sud/ovest in direzione nord/ovest	ACCOGLIBILE Vista la richiesta di variante al PI della ditta insediata parte nella ZTO D1 e parte nella ZTO D5 la quale è proprietaria inoltre di una zona agricola compresa tra le due ZTO produttive si precisa: • che tale intervento non prevede una modifica del dimensionamento del PATI; • che il PI aveva confermato tale area, prevista nel tessuto consolidato del PATI provvedendo ad una opportuna zonizzazione in base alle caratteristiche produttive interne alla azienda

N.	prot.	CONTENUTO	PARERE TECNICO
			tenuto conto del rischio di incidente rilevante; La richiesta è accoglibile in quanto: • non prevede nuovo consumo di suolo ai sensi della Lr 14/2017; • non modifica il dimensionamento del PATI; • è migliorativa in merito alla localizzazione degli impianti. Tenuto conto che la ditta è una azienda a rischio di incidente rilevante e che per questo è stato predisposto un Piano per la gestione del rischio recepito dal PI vigente che individua le fasce di rispetto con le rispettive zone di attenzione, la proposta traslazione dell'area dovrà prevedere la prescrizione che le attività consentite nell'ambito traslato siano coerenti con le norme della Zona di attenzione 2.
6	4158	Richiesta di modifica della zonizzazione e della destinazione della ZTO "DI" riclassificandola come ZTO "B" così come riportato nella analoga richiesta del 25/01/2011.	ACCOGLIBILE Considerando la localizzazione dell'area e la contiguità con la zona a Verde Privato, si riclassifica l'area come zona B. L'area non consuma suolo, è previsto il contributo perequativo
7	5288 1471 1831	Richiesta che l'area compresa nel Foglio 12 mappali 28. 33, 34, sia riclassificata come area agricola priva della capacità edificatoria, mentre i mappali 29 resti compreso nella ZTO B	ACCOGLIBILE Trattasi di richiesta di Variante verde che considerata la localizzazione dell'area e le caratteristiche della zona considerata anche catastalmente agricola si riclassifica in ZTO agricola
8	2713	Richiesta che l'area compresa nel Foglio 3 mappali 410, 415, 412, sia riclassificata come area agricola priva della capacità edificatoria	ACCOGLIBILE Trattasi di richiesta di Variante verde che considerata la localizzazione dell'area e le caratteristiche della zona si riclassifica in ZTO agricola
9	2358	L'immobile di circa metri quadrati 2.970 per un errore di sovrapposizione fra la mappa catastale e il piano urbanistico è sita in zona territoriale omogenea del P.I. vigente come Z.T.O. "DS PRODUTTIVA SPECIALE "e nel P.A.T.I. l'area viene identificata come "DS PRODUTTIVA SPECIALE", Si chiede che venga identificata in coerenza con l'uso effettivo in "zona agricola".	ACCOGLIBILE Il PI procede alla corretta classificazione ZTO Agricola come indicato nella richiesta
10	6006	Richiesta che venga aggiornata la cartografia in base alla proprietà catastale,	ACCOGLIBILE Taratasi di limitato errore materiale, il PI procede alla corretta ripermetrazione delle aree

N.	prot.	CONTENUTO	PARERE TECNICO
11	5616	Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 17 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come “urbanizzazione diffusa”. Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l’ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell’esistente
12	5786	Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 7 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come “urbanizzazione diffusa”. Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l’ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell’esistente
13		Richiesta di classificare il fabbricato di via Argine 7 come zona ZTO B di completamento	NON ACCOGLIBILE La zona è esterna e non contigua al tessuto urbanizzato, il PAT non ha proceduto a classificarla neppure come “urbanizzazione diffusa”. Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l’ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell’esistente
14		Richiesta di classificazione della ZTO produttiva D1 in residenziale	ACCOGLIBILE Considerando la localizzazione dell’area e la presenza di ZTO B in ambiti contermini si ritiene urbanisticamente compatibile la classificazione dell’area come residenziale. Il volume esistente è un volume produttivo che non può essere assimilato ad un volume residenziale pertanto considerando la localizzazione si applicano i parametri delle ZTO B per i lotti liberi: - indice edificabilità 1,50 mc./mq. - Numero dei piani utili fuori terra = 3; - Altezza massima = ml. 10,50. L’area non consuma suolo, è previsto il contributo perequativo

Delle 14 richieste 8 sono accolte in quanto coerenti con il PATI e non incidenti sulla sostenibilità ambientale, precisamente:

- 3 manifestazioni di interesse richiedono una nuova classificazione di zona da ZTO D (produttiva) a ZTO B (residenziale di completamento);
- 1 evidenza la necessità di traslare l’area perimetrata dal PI, per renderla prossima alla zona produttiva senza modificare la superficie e i volumi;
- 2 sono varanti verdi che chiedono l’eliminazione della capacità edificatoria
- 2 sono richieste di correzioni cartografiche.

Le 6 manifestazioni di interesse non accolte sono collocate all'esterno del tessuto urbanizzato e non sono neppure classificate dal PATI come "urbanizzazione diffusa". Si tratta di Zona agricola per la quale valgono le norme di edificabilità previste dagli articoli 43, 44 e 44bis della Lr 11/04 compreso l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente

3. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extra-onere, 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. È 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.

Le modalità di calcolo del contributo straordinario/contributo perequativo fanno riferimento al documento: "CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D TER DEL DPR 380/2001" approvato dalla Giunta Comunale con delibera N. 37 del 15.03.2017.

4. IL PI E IL SUO DIMENSIONAMENTO

A seguito adeguamento del PRC alla LR 14/2017 la quantità massima di consumo di suolo residua conseguente dell'approvazione del PI vigente espressa in ettari è pari a:

SAU trasformabile da PATI	Consumo SAU trasformabile PI	Residuo SAU trasformabile
7,96	0,25	7,71

Delle 8 manifestazioni di interesse accolte nessuna prevede ai sensi della LR 14/2017 consumo di suolo mentre la numero 7 e 8 considerata la loro localizzazione e la nuova classificazione come ZTO Agricola si considerano come restituzione di suolo.

Pertanto il calcolo della quantità massima di suolo trasformabile, in ettari, come conseguenza del presente PI risulta di seguito riportata.

Residuo Suolo trasformabile PI vigente	Consumo suolo PI	Restituzione suolo	Residuo trasformabile
7,96	0,0	0,89	8,85

Per quanto riguarda le diverse ZTO il PI ha provveduto alle seguenti riclassificazioni e ai seguenti interventi.

INTERVENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALI ATTIVATI DAL PI

Manifestazioni d'Interesse	ZTO PI vigente	Zona PAT	Superficie	ZTO PI Variante	Volume residenziale	Abitanti teorici
1	D1	Consolidato	5.216	B	6.781	45
6	D1	Consolidato	6.418	B	9.627	64
14	D1	Consolidato	3.778	B	5.667	38
TOTALE			15.412		22.075	147

INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA ATTIVATI DAL PI

Manifestazioni d'Interesse	ZTO PI vigente	Zona PAT	Superficie	Volume residenziale	Abitanti teorici	Classificazione PI
7	B	Consolidato	3.382	5.073	34	Zona Agricola
8	B	Consolidato	5.577	8.365	56	Zona Agricola
TOTALE			8959	13.438	90	

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG del PATI e del PI.

Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PATI come soglia minima. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab
- verde pubblico 12,5 mq/ab
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive 5 mq/ab

Il quadro generale delle dotazioni pubbliche, confermate dal PI, è il seguente:

tipo di servizio	esistenti		non attuati		totale	
	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
istruzione	6.999	4	0		6.999	4
interesse comune	22.964	14	5372	3	28.336	17
verde	30.145	18	3.122	2	33.267	20
parcheggi	10.781	6	0		10.781	6
totale	70.889	42	8.494	5	79.383	47

La popolazione residente nel Comune di Melara al 2020 era pari a 1.697 unità.

Valutazione delle dotazioni urbanistiche

Le azioni del PI che prevedono la trasformazione di una ZTO B in zona Agricola sono pari a 8.959 mq corrispondenti a 90 abitanti teorici, esse producono una sottrazione di necessità di dotazioni urbanistiche corrispondente a 2.700 mq, mentre i nuovi abitanti teorici in aggiunta sono 13 pari a 390 mq.

Abitanti 2020	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici in sottrazione dal PI	Abitanti teorici totali
1.697	147	90	1.754

Mq di dotazioni urbanistiche ex LR 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche disponibili
52.620	79.383

Le dotazioni disponibili risultano pari a 79.383 mq, ossia un valore superiore a quanto richiesto dalla legislazione vigente, corrispondente a 52.620 mq. Pertanto, se tutte le previsioni venissero attuate, si avrà una dotazione di 45 mq di servizi pubblici per abitante.

5. MODIFICA ALLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

A seguito dell'adeguamento alle nuove normative e al Regolamento Edilizio Comunale sono state apportate delle modifiche ai seguenti articoli delle NTO del PI, evidenziate nell'allegato 2 (NTO con modifiche in evidenza).

Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI

Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 8 Distanza tra i fabbricati

Art. 9 Distanze dai confini di proprietà, di zona e dalle strade

Art. 13 Credito edilizio

Art. 14 Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e Registro fondiario

Art. 15 Perequazione/Contributo straordinario

Art. 22 Utilizzazione degli indici

Art. 23 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI

Art. 53 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA)

Art. 75 Poteri di deroga