



AII.

D

Relazione Programmatica

Piano degli Interventi N. 1



**ADOTTATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE
IN DATA _____**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE
IN DATA _____**

**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Valerio Galvan**

**L'Assessore
Luciano Antonio Fogagnolo**

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Arch. Ermanno Magosso**

**I Progettisti incaricati:
Dott. Carlo Romanato
Ingegnere**

**Collaboratore:
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale**

1	PREMESSA.....	2
2	DOCUMENTO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)	3
3	LA PROCEDURA	3
4	GLI OBIETTIVI	4
5	I CONTENUTI	4
6	L'URBANISTICA PARTECIPATA.....	5
6.1	Concertazione e partecipazione	5
6.2	Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04).....	5
6.3	La procedura degli accordi	6
7	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	7
7.1	Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)	7
7.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.TC.P.)	8
8	LO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE: AMBITI E CRITICITÀ	10
9	STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE	12
9.1	Lo zoning	13
10	AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DEL P.A.T.I.: VERIFICA DELLE NUOVE ZTO	18
11	PROGRAMMA OPERATIVO DEL P.I.....	20
12	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE.....	20
13	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: LE NUOVE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/2004	21
14	IL DIMENSIONAMENTO DEFINITO DAL PATI DEL MEDIO POLESINE	22
15	LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E LA SAT DEL P.I.	25
16	QUADRO ECONOMICO	27
17	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	27
18	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	27
19	ASPETTI NORMATIVI	28
20	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	28
21	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	31
22	ELABORATI DEL P.I.....	32

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.) “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).

Il comune di Villamarzana in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) , approvato nella Conferenza dei Servizi e ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 1266 del 03 agosto 2011.

Il Comune di Villamarzana è inoltre dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale, modificato con varianti non sostanziali che non hanno modificato l’impianto originario e la filosofia del piano.

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...

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all’equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004, Commi 1, 3:

“1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

3. Il piano degli interventi (PI) [...], 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”.

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.

2 DOCUMENTO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del PI, deve predisporre 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 presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

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 PATI, con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Nel Documento del Sindaco, al quale atto si rimanda per eventuali approfondimenti, sono stati delineati i requisiti del Piano, specificando che il P.I. si dovrà rapportare coerentemente con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (IED) o Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal PATI 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 PATI, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Il P.I. dovrà pertanto attuare scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PATI.

3 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:

- a) *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.*
- b) *Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- c) *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. [...]*
- d) *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- f) *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- g) *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 [...]*
[...]

4 GLI OBIETTIVI

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

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

5 I CONTENUTI

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

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- 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.;
- 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;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

6 L'URBANISTICA PARTECIPATA

6.1 Concertazione e partecipazione

In forza dell'art. 5 della L.R. 11/04 *"l'amministrazione procedente assicura [...] il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione."*

In questo modo la L.R. 11/2004 ha inserito la società civile in quella fase dei singoli processi di pianificazione generale ove l'ente territoriale, nel predisporre il piano conoscitivo, si confronta per la definizione degli obiettivi generali e per la definizione delle scelte strategiche.

La partecipazione non riguarda esclusivamente singoli cittadini, ma anche e soprattutto quei soggetti del tessuto economico e sociale portatori di interessi nel territorio.

I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione del territorio.

La proposta di utilizzare, anche per l'elaborazione del P.I., tali metodiche, oltre a recepire quanto prescritto dalla Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto la competenza progettuale presente fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

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

Il P.I. recepisce le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

L'art. 6 della L. R. 11/04, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento amministrativo):

"1. I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico."

2. Gli accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]"

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

Gli Accordi definiti dall'Articolo 6 della L.R. 11/2004 assumono una specifica caratterizzazione in base alle seguenti peculiarità:

1. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede*: questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica: il Piano degli Interventi. Questo significa che riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e, in merito agli effetti giuridici, gli Accordi sono condizionati all'efficacia del PI e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
2. *I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*: il comune ha, dunque, la possibilità la possibilità di valutare quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato.

Pertanto, a ragione si può sostenere che la legge regionale ha dato dignità definitiva agli accordi con i privati sulla base di alcuni presupposti.

Innanzitutto, le proposte di progetti e iniziative devono essere di rilevante interesse pubblico (il che esige una ponderazione particolare degli interessi in gioco).

L'oggetto degli accordi deve riguardare il livello cosiddetto operativo della pianificazione generale e ciò lo si arguisce dalla terminologia usata che parla di "proposte di progetti ed iniziative" (questi progetti, quindi, sembrano riguardare più il P.I. anziché il P.A.T., ma ciò non toglie che possano essere già concepiti con la precisazione che essi sono comunque accessori).

Il contenuto degli accordi deve essere discrezionale (di più, deve essere controverso e controvertibile per definizione) ma *non deve arrecare pregiudizio ai diritti dei terzi e deve rispettare le norme e la pianificazione sovraordinata..*

L'accordo deve sostanziarsi in un *atto scritto*. Tale atto, come si diceva, accede all'atto di pianificazione e deve essere recepito dal provvedimento di adozione, esso (l'accordo) deve essere già concluso con un autonoma procedura, ma secondo parte della dottrina i suoi effetti devono considerarsi condizionati all'efficacia dello strumento urbanistico cui l'accordo accede.

.6.3 La procedura degli accordi

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- 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.

7 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI 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 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).

.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha recentemente avviato un processo di aggiornamento del P.T.R.C. (Variante n.1 al P.T.R.C. adottato in corso di redazione), in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

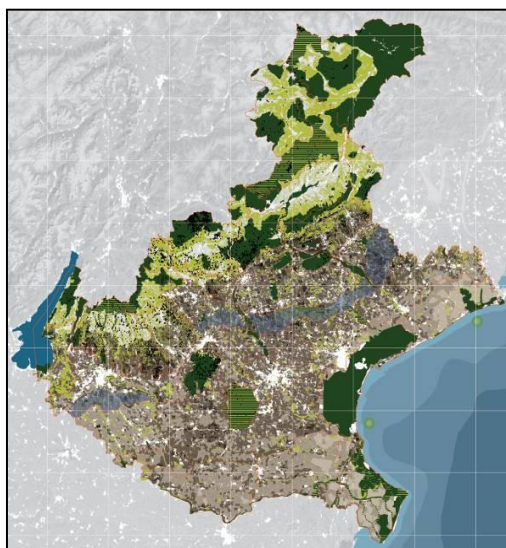
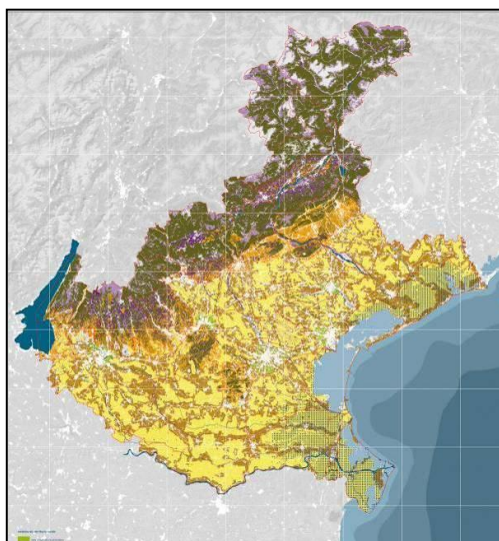
I principali tematismi analizzati dal P.T.R.C. che interessano il Piano degli Interventi di Villamarzana riguardano:

PAESAGGIO E BIODIVERSITÀ

La valenza paesaggistica attribuita al P.T.R.C. contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi sviluppati dal PI n.1 di Villamarzana riguardano:

- il mantenimento e la tutela della rete ecologica comunale;
- la tutela e/o la valorizzazione dei beni storici e di interesse ambientale ubicati in zona agricola e nelle aree urbanizzate.



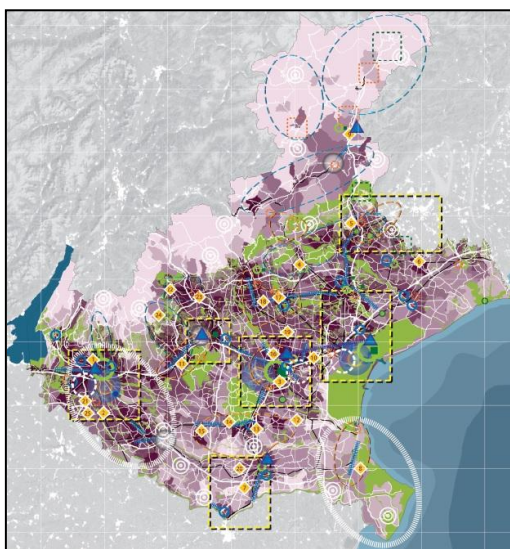
Estratti dal PTRC delle Tavv. dell'uso del suolo e della biodiversità

SVILUPPO ECONOMICO

Il Comune di Villamarzana rientra nell'ambito dei "Territori urbani complessi", caratterizzati dalla presenza di aree produttive organizzate e dotate di servizi.

A tal riguardo il P.I. n.1 di Villamarzana persegue i seguenti obiettivi :

- b) definisce le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
- c) indica le modalità di riconversione e/o riqualificazione delle aree produttive, con particolare riguardo a quelle non ampliabili, in relazione alla prossimità ai nuclei abitativi esistenti o previsti;
- d) garantisce attraverso misure di tutela la della sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio.



Estratto dal PTRC delle Tav. del sistema economico

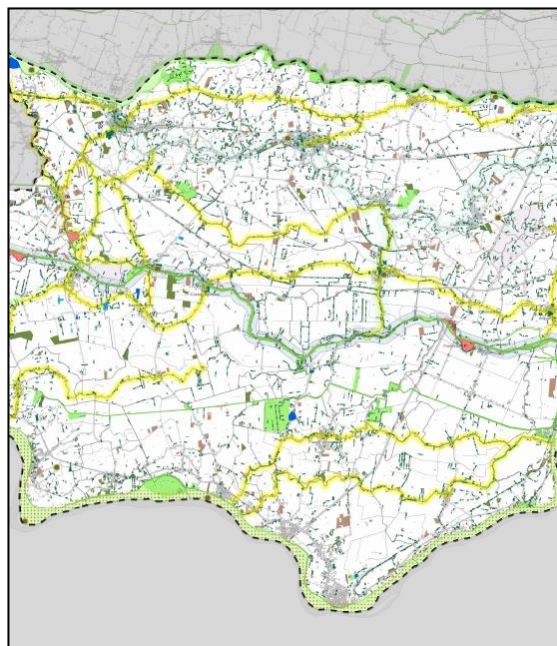
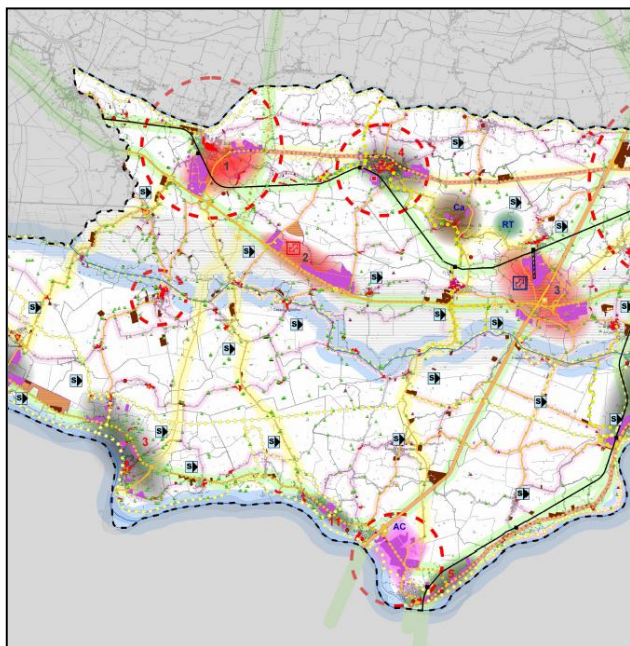
.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.TC.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo, approvato con delibera di Giunta Regionale n.683 del 17.04.2012, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

I temi cardine su cui si sviluppa il Piano sono:

- il perseguimento della qualità della vita, mantenendo in equilibrio le esigenze della natura e quelle della crescita economica, specificando le direttrici dello sviluppo nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del territorio;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- la difesa del suolo e la tutela dal rischio idrogeologico, a garanzia degli insediamenti residenziali e produttivi;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- l'uso razionale della risorsa suolo e il risparmio del territorio, inteso anche come recupero e riconversione degli spazi, come riorganizzazione funzionale ed efficiente delle aree e dei servizi;
- la tutela e la valorizzazione della storia e della cultura locale, da intendersi non solo come patrimonio del passato di cui essere consapevoli, ma anche come fattore economico e opportunità di sviluppo, di inserimento dei futuri cittadini e dei sistemi produttivi;

- la valorizzazione delle peculiarità e delle potenzialità del tessuto socio-economico e ambientale della provincia.



Estratti dal PTCP di Rovigo dalle Tavv. del Sistema insediativo e infrastrutturale e della Naturalità

8 LO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE: AMBITI E CRITICITÀ

Il territorio di Villamarzana occupa una superficie di 14,15 Km². e risulta ubicato tra il comune di Fratta Polesine con cui confina ad ovest ed il Comune di Arquà Polesine ad est.

Gli altri comuni confinanti sono Costa di Rovigo a nord, Frassinelle Polesine e Pincara a sud.

Il Comune è attraversato a sud dal Canale Bianco, matrice ambientale principale che attraversa il territorio in senso orizzontale e da una ramificata rete di scoli consortili e canali artificiali che interessano anche il centro cittadino.

Per quanto attiene la viabilità principale il territorio comunale è attraversato dall'Autostrada A13 Bologna-Padova e dalla Superstrada Transpolesana SS 434 per le quali è stata completata l'intersezione stradale funzionale al nuovo casello autostradale di Villamarzana.

Da qualche anno è stato completato l'ammodernamento della S.P. n.70, arteria di collegamento tra la S.P. n.23 (che corre invece lungo il centro cittadino e si collega con il Comune di Frassinelle), ed il Comune di Costa di Rovigo, passando per la Macro Area Produttiva.

L'ormai sfruttata transpolesana permette di collegare agevolmente i territori limitrofi e, la presenza di due punti di accesso sistemati in posizione contrapposta ai limiti estremi del centro urbano, facilitano il collegamento con le aree produttive esistenti, limitando, in parte, gli attraversamenti degli automezzi pesanti, all'interno del centro abitato.

La stessa tratta stradale della SS 434 è oggetto del futuro tracciato dell'Autostrada "Nogara-Mare", il cui tracciato è stato inserito in questo primo PI. Tale opera ha la finalità di potenziare l'asse medio padano nel territorio regionale e, a ovest, si raccorda all'autostrada regionale lombarda Cremona-Mantova allo scopo di realizzare un collegamento diretto tra l'area lombarda, il Veneto e il Mare Adriatico, con un duplice obiettivo: da un lato, costituire un itinerario alternativo all'A4 per il traffico di attraversamento est ovest; dall'altro, migliorare la qualità del servizio e della sicurezza della mobilità sulla rete viaria della "bassa veronese" e della provincia di Rovigo.

Il progetto preliminare dell'Autostrada "Nogara-Mare" è stato approvato dal CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica) nel gennaio 2011.

L'ultimo decennio è stato oggetto di una discreta attività edilizia all'interno del Comune di Villamarzana, In modo particolare si segnalano le due lottizzazioni di iniziativa privata lungo via S. Pietro Martire che hanno concluso le fasi dell'urbanizzazione e dove si stanno realizzando le costruzioni di edifici di tipo residenziale, a prevalente tipologia e schiera ed a blocco.

Anche se l'attività produttiva sembra avere delle difficoltà di tipo congiunturali dovute anche all'attuale crisi economica, le "microzone" presenti all'interno del territorio si stanno progressivamente completando, in attesa dello slancio definitivo della Macro Area Produttiva posta al confine con Arquà Polesine.

Le ditte sono prevalentemente di tipo locale, anche se nell'ultimo periodo alcune aziende, provenienti da province diverse si sono e si stanno progressivamente insediando.

Anche il centro storico è stato oggetto di politiche di consolidamento ed analisi. Con l'ultima variante al P.R.G. del 2004 infatti, sono stati schedati gli edifici attraverso una specifica attività di censimento, al fine di determinare i possibili interventi. Vista la strutturazione di alcuni edifici, con la medesima variante è stata inserita l'opportunità di edificare, una tantum, una volumetria massima di 150,00 mc per favorire un miglioramento delle condizioni abitative, incentivando il recupero e la rivitalizzazione del vecchio tessuto.

Il territorio di Villamarzana, come quello della gran parte dei comuni polesani risulta caratterizzato dalla presenza di vasti ambiti a vocazione agricola, caratterizzati dalla predominanza di attività agricole, nonché

di colture agrarie di tipo estensivo.

Tali ambiti sono soprattutto il risultato dell'opera delle sistemazioni agrarie a cui la campagna è stata sottoposta nella seconda metà del II secolo; tale opera ha modificato l'originario paesaggio, ampliando le dimensioni degli appezzamenti, riducendo la presenza di fossi e siepi, realizzando sistemi di drenaggio e reti di irrigazione artificiale. Il paesaggio sul piano visivo si presenta alquanto piatto per l'impiego di tecniche colturali moderne e di mezzi meccanici che hanno determinato una forte trasformazione e risulta in particolare condizionato dalla pesante infrastrutturazione che il territorio sta subendo negli ultimi anni.

Le siepi campestri sono di scarsa entità e alla scarsa dotazione quantitativa della vegetazione, si associa inoltre una generale semplificazione della componente arborea. Solo raramente siepi ed alberate si presentano con una componente arborea di discrete dimensioni e sufficientemente diversificata nella composizione. Talvolta le siepi, non essendo più funzionali alla moderna conduzione aziendale, soffrono l'abbandono colturale e appaiono in stato di incuria, per lo più abbandonate all'invadenza di arbusti e rovi.

Elementi che caratterizzano il paesaggio agricolo del Comune sono le Corti Rurali sparse, in particolare il sistema delle "Boarie", che assumono quasi un'importanza pari alle icone di paesaggio.

In merito è importante sottolineare come, dal punto di vista ambientale, a fronte di un relativo depauperamento dei nuclei storici centrali, vi sia invece una copiosa serie di splendidi esempi di corti, di complessi rurali, anche molto estesi, disseminati nell'intero territorio comunale.

Particolare interesse per la loro funzione insediativa rivestono alcuni nuclei residenziali sparsi in ambito agricolo e nel tessuto consolidato, posti a ridosso della viabilità principale, per i quali il PI prevede ora una particolare disciplina.

9 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questo primo Piano degli Interventi del Comune di Villamarzana si configura come una variante di rivisitazione del P.R.G. vigente, (come noto, con l'approvazione del PATI acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.", ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004) che nasce dall'esigenza di dare risposta alle manifestazioni d'interesse dei cittadini e degli operatori economici locali e di adeguare la disciplina urbanistica comunale alle strategie del PATI oltre che alle disposizioni della nuova L.R. n.11/2004.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del PATI 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.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di Villamarzana si è rivolta in questa prima fase del Piano degli Interventi ad una rivisitazione dell'attuale zonizzazione comunale, che interessa in particolare le aree di espansione e di completamento residenziale a bassa densità edificatoria.

Si è in particolar modo semplificata la suddivisione delle ZTO C , individuando nella zona C1 semiestensiva di completamento tutte quelle aree oggetto di piani urbanistici attuativi completati, dove le nuove edificazioni nei lotti rimasti liberi, potranno avvenire sfruttando un indice fondiario di 1,2 mc/mq; sono stati inoltre individuate le aree oggetto di PUA convenzionati per le quali sono state confermate le previsioni del piano stesso.

Particolare attenzione è stata inoltre rivolta all'individuazione delle nuove ZTO C1/S Nuclei Residenziali Consolidati, al cui interno ora rientrano le vecchie ZTO E4 e gli ambiti di edificazione diffusa e consolidata individuati dal PATI. In alcuni di tali ambiti sono state inoltre recepite alcune manifestazioni d'interesse presentate durante il percorso partecipativo, attraverso l'individuazione di alcune tipologie di lotti con volumetria predefinita.

Anche le aree produttive sono state oggetto di una rivisitazione della zonizzazione, ad eccezione delle zone interessate dal PIP della Macro Area produttiva per le quali sono state confermate le zone e la relativa disciplina del P.U.A. Nel PI n.1 vengono pertanto individuate tre ZTO: una di completamento a destinazione artigianale, industriale e commerciale con rapporto di copertura del 60%, riguardante tutte le aree del tessuto produttivo consolidato; altre due di completamento ed espansione, dedicate esclusivamente agli insediamenti turistico/ricettivi e per il tempo libero.

Per quanto riguarda le aree di espansione il presente P.I. n.1 prevede la conferma delle aree con piani attuativi vigenti o convenzionati ed assoggetta a PUA alcune aree oggetto di precedenti varianti ma mai avviate. Vengono invece confermate le previsioni a carattere puntuale del vigente PRG, in particolare i Nuclei di edifici rurali vincolati con schedatura (Ex Art. 10 L.R. 24/85'), le Attività economiche fuori zona (Ex L.R. 11/87') e la disciplina specifica per gli edifici del Centro Storico schedati con l'ultima Variante al P.R.G. del 2004.

Si è provveduto ad aggiornare inoltre la cartografia con le previsioni infrastrutturali della futura Autostrada "Nogara-Mare", ed è stata effettuata una riclassificazione delle aree a standard pubblico, che vede ora l'individuazione di quattro sottozone F, per le quali è stato inoltre effettuato un aggiornamento sulla base dell'attuazione dei vari piani di lottizzazione.

Nel complesso quindi ne risulta una rivisitazione dell'assetto urbanistico di Villamarzana che, nel rispetto dei principi cardine di pianificazione posti dal vigente P.R.G., rende più omogenea e flessibile la gestione ed il governo delle trasformazioni urbanistiche del territorio, in coerenza ed in attuazione delle previsioni del PATI del Medio Polesine e delle disposizioni della L.R. n.11/2004.

.9.1 Lo zoning

Le tavole della zonizzazione sono state redatte a scala 1:5.000 e 1:2.000, per rappresentare l'intero territorio comunale.

Negli elaborati dello zoning sono rappresentati i seguenti elementi:

- le fonti di vincolo e le fasce di rispetto;
- gli elementi puntuali di pianificazione già previsti dal vigente PRG e in questa sede confermati (Nuclei di corti rurali vincolate con schedatura e Attività economiche fuori zona);
- la zonizzazione del territorio comunale in ZTO:

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

ZONA A - Centro Storico;
ZONA B1 – Semintensiva di completamento;
ZONA B2 - Semiestensiva di completamento;
ZONA B3 - Estensiva di completamento;
ZONA C1 – Residenziale semiestensiva di completamento
ZONA C1/S – Nuclei residenziali consolidati;
ZONA C2 – Residenziale di espansione;
ZONA C2/A - Residenziale speciale

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

ZONA D1 - Industriale, artigianale, commerciale di completamento;
ZONA D1/A – Insediamenti turistici ricettivi di completamento;
ZONA D2/A - Insediamenti turistici ricettivi e per il tempo libero di completamento
di previsione;
ZONA D3/A - Industriale e artigianale di espansione
ZONA D4/A - Insediamenti turistici ricettivi e per il tempo libero;

3 - ZONE AGRICOLE:

ZONA E Zona agricola;

4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA:

ZONA F1 - Aree per l'istruzione;
ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo;
ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
ZONA F4 – Parcheggi pubblici;
ZONA F2/A - Attrezzature comuni;
ZONA F3/A - Verde pubblico;
ZONA F6/A - Parcheggi;

ZTO B - DISPOSIZIONI GENERALI

Modalità di intervento:

in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.;

è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

Destinazioni d'uso consentite:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. delle presenti N.T.O.; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e con una superficie massima di 250 mq ed un volume massimo di mc. 1000.

ZTO B1 - SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 2,5 mc/mq;

numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;

Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 10,50 m.;

Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria;

ZTO B2 - SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 2,0 mc/mq;

numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;

Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 9,00 m.;

Superficie coperta: non può superare il 30% della superficie fondiaria;

ZTO B3 - ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,5 mc/mq;

numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;

Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 9,00 m.;

Superficie coperta: non può superare il 25% della superficie fondiaria;

ZTO C1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.

È sempre consentito il ricorso a P.U.A. o progettazione unitaria nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale o nel caso che l'amministrazione Comunale ne ravvedesse la necessità, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

Destinazioni d'uso consentite:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;

Tipologie edilizie: Edifici composti, in linea, case singole o abbinate, case a schiera;

Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,2 mc/mq;

Numero dei piani fuori terra: 2 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato;

Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 7,5 m;

ZTO C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.

Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;

Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;

Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;

Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;

ZTO C2/A - RESIDENZIALE SPECIALE

Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.

Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, isolato e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;

Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 0,7 mc/mq;

Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;

Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;

ZONA D1 - INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

Modalità di intervento: L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;

Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 20 esclusi i volumi tecnici;

Superficie minima del lotto per unità produttiva: non potrà essere inferiore a mq. 1.000.

ZONA D1/A - INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI DI COMPLETAMENTO

Sono le aree interessate da insediamenti turistici e ricettivi esistenti posti in prossimità della SS. 434;

Modalità di intervento: Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e da quanto contenuto nella scheda n. 8 del P.R.G. Vigente, ad individuazione degli "edifici e manufatti di pregio storico, artistico, ambientale ed aree di pertinenza (ex art. 10 L.R. n. 24/85)".

Interventi diversi potranno essere autorizzati attraverso la predisposizione di P.U.A. nella forma di Piani di Recupero e le zone sulle quali insistono gli edifici dichiarate degradate con deliberazione del Consiglio Comunale che ne individui l'ambito di intervento; dovranno comunque essere realizzati gli standard minimi previsti dalla L.R. n.11/2004.

ZONA D2/A - INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI E/O PER IL TEMPO LIBERO DI PREVISIONE

Modalità d'intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I. All'interno di tali aree dovranno essere reperiti gli standard minimi previsti dall'Art. 9 delle presenti N.T.O.;

Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 20 esclusi i volumi tecnici;

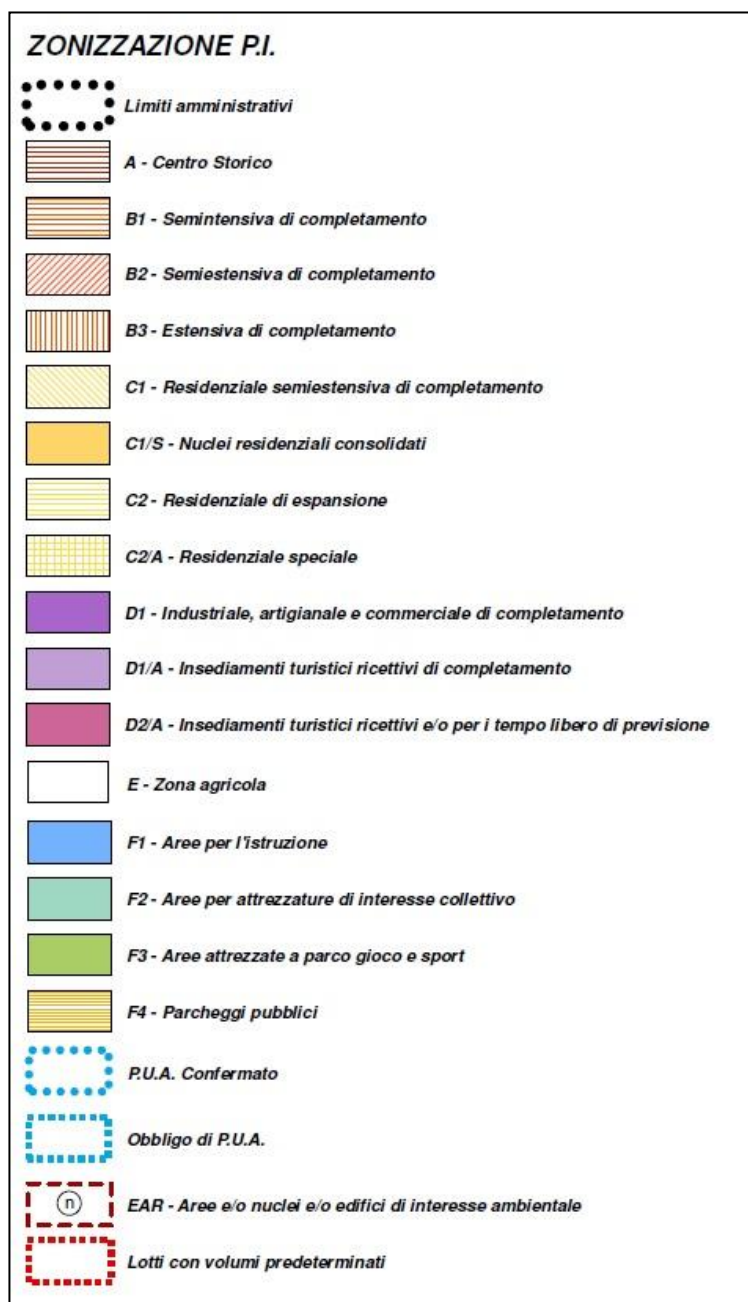
Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;

ZTO E - ZONA AGRICOLA

Per la zona agricola si richiamano per intero le disposizioni dell'Artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004, ovvero per questa zona, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal P.I., vengono consentiti esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.

I fabbricati non più funzionali all'attività agricola classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni compatibili con la zona agricola, purché non assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

Estratto dalla legenda del Piano degli Interventi n.1



10 AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DEL P.A.T.I.: VERIFICA DELLE NUOVE ZTO

Come detto in precedenza il Piano degli Interventi n.1 ha conferito una disciplina operativa in merito ai nuclei di edificazione diffusa individuati dal PATI del Medio Polesine.

Il PI, in attuazione delle previsioni del PATI ha pertanto confermato gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal piano strutturale, conferendo una particolare disciplina attraverso l'individuazione di un'apposita ZTO denominata C1/S Nuclei residenziali consolidati, al cui interno ricadono ora anche le ex ZTO E4.

Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.

In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:

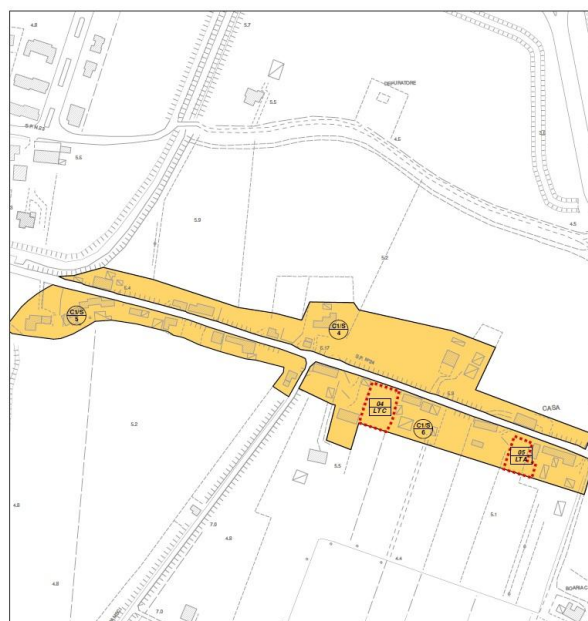
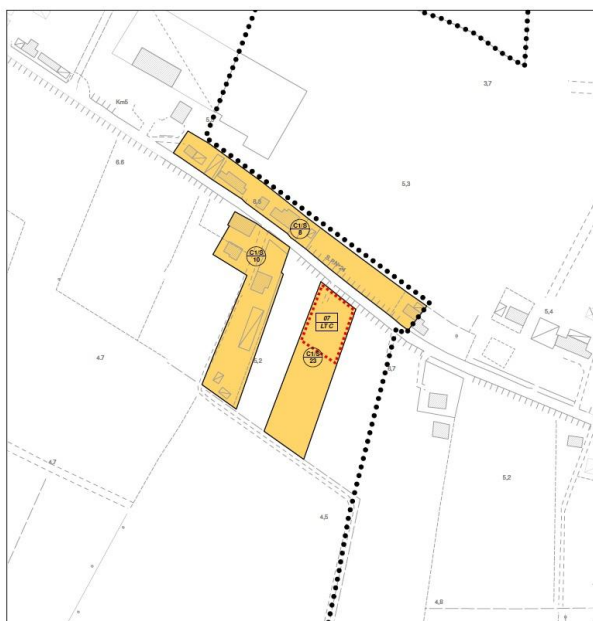
- Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **600 mc**;
- Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **800 mc**;
- Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **1000 mc**;

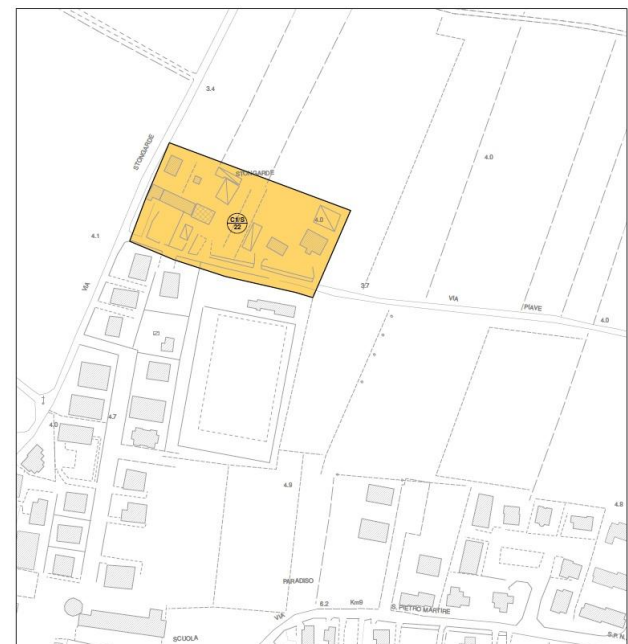
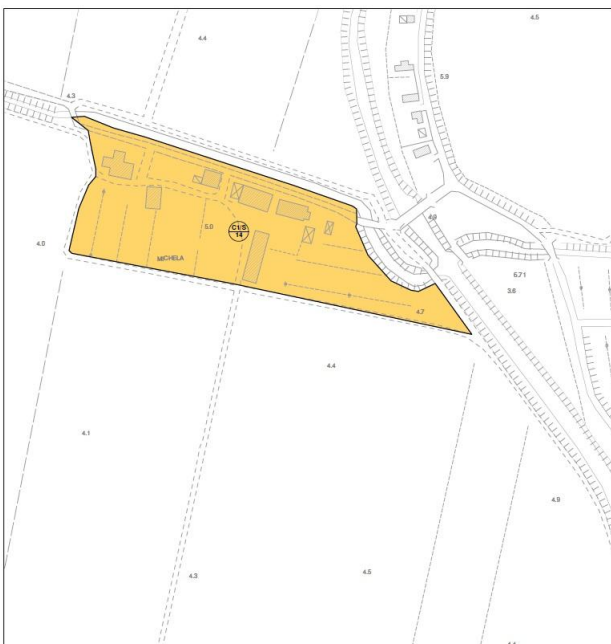
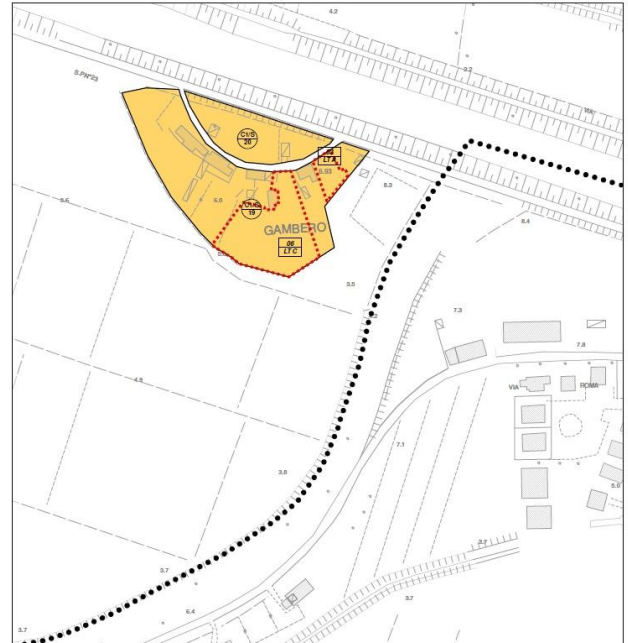
Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato;

Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;

Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.





11 PROGRAMMA OPERATIVO DEL P.I.

L'elaborazione del Piano degli Interventi n.1 di Villamarzana ha visto il susseguirsi delle seguenti fasi di lavoro:

informatizzazione del vigente P.R.G. secondo le specifiche della L.R. n. 11/04 e relativi atti di indirizzo;
verifica e programmazione delle parti non in contrasto con le previsioni del PAT tale da rendere operativo il vigente PRG;
ricepimento dei programmi complessi approvati in sede di PATI;
definizione delle zone di espansione assoggettate a piani urbanistici attuativi (PUA) o interventi unitari, coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo a destinazione residenziale;
definizione delle zone di espansione assoggettate a piani urbanistici attuativi (PUA) o interventi unitari coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
variazione delle vigenti norme di attuazione a carattere generale in relazione alla nuova L.R. n. 11/04 e relative ai punti precedenti;
verifica del dimensionamento in funzione del dimensionamento del PATI.

12 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 e i volumi puntuali. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

13 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: LE NUOVE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/2004

La nuova legge urbanistica stabilisce che gli standard devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab. 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, b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale, c) mq.100 ogni 100 mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati 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 150mc. (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" (comma 7).

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:

- a) 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.

14 IL DIMENSIONAMENTO DEFINITO DAL PATI DEL MEDIO POLESINE

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione della Domanda e dell'Offerta. Per Domanda si intende il fabbisogno richiesto applicando l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. L'Offerta è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano. Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 150mc/ab. Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato 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 PATI.

Per il Comune di Villamarzana il PATI del Medio Polesine prevede la seguente ripartizione degli ATO:

ATO R.6.1. - VILLAMARZANA

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	656	142.032	84.000	382	16.800	1.038	158.832	125.232
Accordo pubblico / privato Residenziale			15.000	68	3.000	-	-	-

Produttivo	mq	0		standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0		standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc - Turistici mc -

ATO R6 1						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Totali						1106	161.832

ATO R.6.2. - GOGNANO

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PAT		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	120	0	6.000	27	1.200	147	1.200	- 1.200
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	0		standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0		standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0		standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc - Turistici mc -

ATO R6 2						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Totali						147	1.200

ATO P.6.1. - ZONA ARTIGIANALE DI VILLAMARZANA

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	5	19.536	2.000	9	400	14	19.936	19.136
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	356.279				standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0				standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0				standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	0				standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc -	Turistici mc -	

ATO P6 1	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Totali	14	19.936

ATO P.6.2. - MACORAREA OVEST

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	49	255.680	4.000	18	800	67	256.480	254.880
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-

Produttivo	mq	622.225				standard	10 mq/ 100 mq
Commerciale	mq	0				standard	100 mq /100 mq di SLP
Direzionale	mc	0				standard	100 mq /100 mq di SLP
Turistico	mc	100.000				standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc -	Turistici mc -	

ATO P6 2	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Totali	67	256.480

ATO A.6.1. - MARTIRI

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	225	51.095	4.323	20	865	245	51.960	50.231
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-
Produttivo	mq	0				standard	10 mq/ 100 mq	
Commerciale	mq	0				standard	100 mq /100 mq di SLP	
Direzionale	mc	0				standard	100 mq /100 mq di SLP	
Turistico	mc	10.000				standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq	
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc -	Turistici mc -		
ATO A6 1						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	
Totali						245	51.960	

ATO A.6.2. - PASSO DI VILLAMARZANA

CARICO INSEDIATIVO								
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PAT		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 220mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab t	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	104	0	4.000	18	800	122	800	-800
Accordo pubblico / privato Residenziale			-	-	-	-	-	-
Produttivo	mq	0				standard	10 mq/ 100 mq	
Commerciale	mq	0				standard	100 mq /100 mq di SLP	
Direzionale	mc	0				standard	100 mq /100 mq di SLP	
Turistico	mc	0				standard	15 mq/100 mc o 10 mq/ 100 mq	
Accordo pubblico / privato Produttivo			Produttivo mq -	Commerciale mq -	Direzionale mc -	Turistici mc -		
ATO A6 2						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	
Totali						122	800	

15 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E LA SAT DEL P.I.

Il dimensionamento del PI n.1, considerando una rivisitazione dell'attuale zonizzazione, ha assunto per la sua definizione il carico urbanistico residuo derivante dalle previsioni del vigente P.R.G. e non ancora attuate, oltre all'incremento di carico derivante dalle nuove previsioni del P.I. n.1, date per la maggior parte dai lotti con volumetria predefinita nelle ZTO C1/S Nuclei residenziali consolidati

Ne consegue un incremento di carico aggiuntivo dato dalle previsioni del seguente PI e comprensivo della volumetria complessiva prevista per i nuclei residenziali consolidati e pari a 8.248 mc.

SINTESI DIMENSIONAMENTO

P.R.G. - Urbanizzazione consolidata
abitanti residenti al 01/01/2013: 1.195

P.I. n.1 - Carico aggiuntivo
8.248 mc
ab. Insediabili: 8248/150 = 56 abitanti

P.R.G. - Carico residuo
33.950 mc
ab. Insediabili: 33.950/150 = 226 abitanti

TOT. ABITANTI TEORICI
282 abitanti

Il dimensionamento del PATI è costruito su due componenti:

1. la SAU trasformabile;
2. le aree di riconversione.

Le aree non costruite ma già previste come zone A-B-C-D-F dal PRG vigente sono considerate dal PATI urbanizzazione consolidata e non rientrano quindi tra le superfici che consumano SAU.

La verifica di coerenza rispetto al limite quantitativo massimo di SAU trasformabile fissato dal PATI è effettuata con riferimento alla seguente tabella di dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale:

CALCOLO SAU PATI 7 COMUNI (RO)			
id.	riferimento	contenuto	ettari
A	a0102011 ConfiniComunali	STC PATI	12.258,966
B	c0506031 CoperturaSuoloAgricolo, cod. 21210+21141+21142+21300	SEMINATIVI	9.620,022
C	c0506031 CoperturaSuoloAgricolo, cod. 21241+22100+24300	COLTIV. LEGNOSE AGRARIE	399,435
D	c0506031 CoperturaSuoloAgricolo, cod. 22410+22420+61200	ARBORICOLTURA DA LEGNO	79,670
E	c0506031 CoperturaSuoloAgricolo, cod.51200	ALTRE	4,912
		SAU LORDA	10.104,039
H	si stima 10% della SAU LORDA	STRADE PODERALI	1.010,404
I		SAU NETTA	9.093,635
1	I/A	SAUNETTA/STC	0,742
2		TRASFORMABILITA' MAX	1,3%
3	1 x 2	TRASFORMABILITA' MAX	118,217
4		DISCREZIONALITA'	10,0%
5	3 x 4	DISCREZIONALITA'	11,822
6	3 + 5	TRASFORMABILITA' MAX POSSIBILE	130,039

CONSUMO DI S.A.U. CON LE PREVISIONI DEL P.I. n.1

ZTO	Tipologia area di intervento P.I.	ATO	Superficie intervento (mq)	Consumo max SAU (mq)
C1/S - 2	SAU	A.6.1.	748	748
C1/S - 3	SAU	A.6.1.	719	719
C1/S - 6	Urbanizzazione consolidata	R.6.1.	1260	0
C1/S - 6	Urbanizzazione consolidata	R.6.1.	813	0
C1/S - 23	Urbanizzazione consolidata	R.6.1.	1428	0
C1/S - 19	Urbanizzazione consolidata	A.6.2.	526	0
C1/S - 19	Urbanizzazione consolidata	A.6.2.	3619	0
			TOTALE	1467

SALDO S.A.U. AGGIORNATO AL P.I. N.1 DI VILLAMARZANA

SAU MAX TRASFORMABILE P.A.T.I. Medio Polesine	1.300.390 mq.
Consumo SAU P.I. n.1 di Villamarzana	1.467 mq.
SAU MAX TRAFORMABILE P.I. MEDIO POLESINE	1.298.923 mq.

CONSUMO S.A.U. P.I. n.1 di Villamarzana	1467 mq.
RECUPERO S.A.U. P.I. n.1 di Villamarzana	36210 mq.
SALDO S.A.U. AGGIORNATO ALLE PREVISIONI DEL P.I.	1.335.133 mq.

16 QUADRO ECONOMICO

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale 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 la programma triennale delle opere pubbliche comunale.

17 BANCA DATI ALFANUMERICA

Il presente Piano degli Interventi è stato costruito 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 si è così provveduto all'aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

-base cartografica CTRN: sono state 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: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano sono stati aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);

-zonizzazione di piano: si è provveduto ad aggiornare i temi della classe c1104 della Pianificazione urbanistica vigente e precisamente le classi: c1104061 zone territoriali omogenee, c1104071 Ambito piano attuativo; c1104081 Zonizzazione prevista nei piani attuativi.

18 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il 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 in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.

Le modifiche previste dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G., puntualmente evidenziate negli elaborati in scala 1:5.000, risultano nel complesso di modesta entità e determinano un'incidenza contenuta sul dimensionamento del Piano, specie in riferimento al consumo di SAU.

Come si è avuto modo di evidenziare, si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, di costituiscono il naturale completamento e/o consolidamento, che non contrastano – pur con qualche evidente forzatura - con gli obiettivi di tutela definiti dal PATI in conformità alle richiamate disposizioni delle Norme Tecniche del PATI medesimo che consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio), la possibilità di operare modesti scostamenti dei perimetri delle zone individuate funzionali "al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza" e/o all'individuazione "di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente".

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte operate nella redazione del Piano si pongono in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal PATI, ed indicati come prioritari nel Documento Programmatico, ma anche dallo stesso Piano Regolatore vigente e non alterano in alcun modo l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Vale la pena ricordare che il P.I. subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Alle Norme Tecniche Operative si accompagna inoltre il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituisce un primo strumento (che potrà essere successivamente integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stesi elaborati sono stati redatti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e delle direttive e prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e del P.T.R.C.

19 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) è stato rivisto ed aggiornato pur conservando la precedente impostazione in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali con la sola esclusione, come detto, di quelle agricole. Sono state 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 ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica 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.

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completa 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.

20 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 individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e 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.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.I..

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.; in questo caso l'Amministrazioni comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avvisopubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

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

Il Comune utilizza 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.

Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

C) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:

a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:

- b) l'intero ambito perequativo;
- c) un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
- d) più ambiti perequativi discontinui.

Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.

Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.

Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.

Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

D) CREDITO EDILIZIO:

Il PI individua 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.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli 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;

L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

21 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del PATI, 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 PATI – "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 PATI. Tale allegato costituisce norma integrativa alle presenti.

Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PATI "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".

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 e alla lettera l) dell'articolo citato il prontuario per la mitigazione ambientale.

Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

22 ELABORATI DEL P.I.

1. *Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:*
 - Elaborato 01 - Tav.1A Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)*
 - Elaborato 02 - Tav.2A Zone significative: Villamarzana centro (sc. 1:2.000)*
 - Elaborato 03 - Tav.2B Zone significative: Gognano (sc. 1:2.000)*
 - Elaborato 04 - Tav.3A Vincoli (sc. 1: 5.000);*
2. *Elaborato 05 - Norme Tecniche Operative;*
3. *Elaborato 06 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;*
4. *Elaborato 07 – Schede Nuclei Residenziali Consolidati*
5. *Elaborato 08 - Relazione Programmatica;*
6. *Elaborato 09 - Dimensionamento;*
7. *Elaborato 10 - Registro dei crediti edilizi;*
8. *Elaborato 11 - Verifica SAU;*
9. *Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere precedenti.*

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 ADOPTA 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			