

**COMUNE DI VILLAMARZANA**  
Provincia di Rovigo



**P.I.**

Elaborato 08

**AII.**

**D**

# Relazione programmatica

*Variante parziale n.2 al Piano degli Interventi*



**ADOTTATO DAL CONSIGLIO  
COMUNALE IN DATA 03.10.2013  
Delibera di C.C. n. 28**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO  
COMUNALE  
IN DATA \_\_\_\_\_**

**Amministrazione e  
coordinamento:**

**Il Sindaco  
Claudio Vittorino Gabrielli**

**Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Arch. Paço Ghirotto**

**Il Tecnico incaricato:  
Dott. Lino De Battisti  
Architetto**

**DATA GIUGNO 2020**

1	PREMESSA.....	2
2	DOCUMENTO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO) .....	2
3	LA PROCEDURA .....	3
4	GLI OBIETTIVI .....	3
5	I CONTENUTI .....	3
6	L'URBANISTICA PARTECIPATA.....	4
	.6.1 Concertazione e partecipazione .....	4
	.6.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04).....	5
	.6.3 La procedura degli accordi .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
7	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	6
	.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) .....	6
	.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.TC.P.) .....	6
8	I CONTENUTI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	7
9	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE .....	9
10	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: LE NUOVE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 11/2004 .....	9
11	LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	10
12	QUADRO ECONOMICO .....	11
13	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	11
14	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	11
15	COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. n. 14/2017: .....	12
16	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:.....	12
17	ASPETTI NORMATIVI .....	12
18	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....	13
19	ELABORATI DEL P.I.....	14

## 1 PREMESSA

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

Il Piano Regolatore Comunale, dunque, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “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 dotato inoltre di Piano degli Interventi per il quale è stata approvata la Variante 1 giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20.02.2014.

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

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

La presente Variante parziale n. 2 al P.I. risponde alla necessità di introdurre alcune parziali modifiche alla zonizzazione di piano, sulla base delle richieste degli aventi titolo pervenute, oltre alla modifica dell’apparato normativo composto da N.T.O. e Prontuario.

## 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).

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 predispose 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.

## **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).

### **.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.T.C.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:

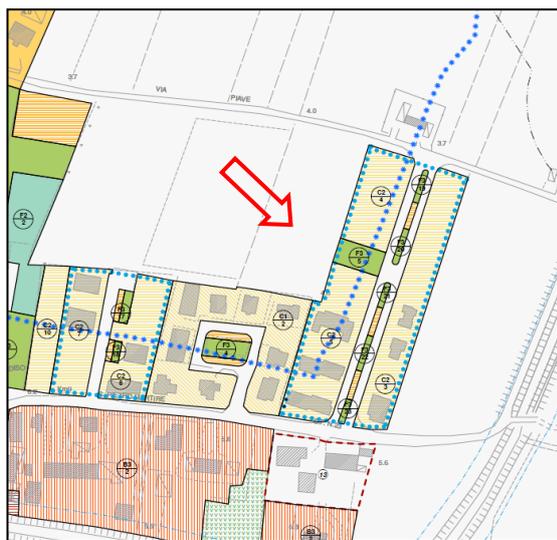
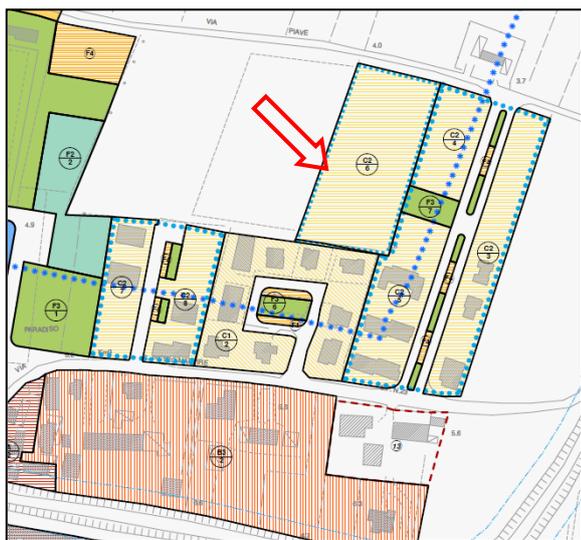
- il perseguimento della qualità della vita, mantenendo in equilibrio le esigenze della natura e quelle della crescita economica, specificando le direttrici dello sviluppo nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del territorio;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- 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.

## 8 I CONTENUTI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

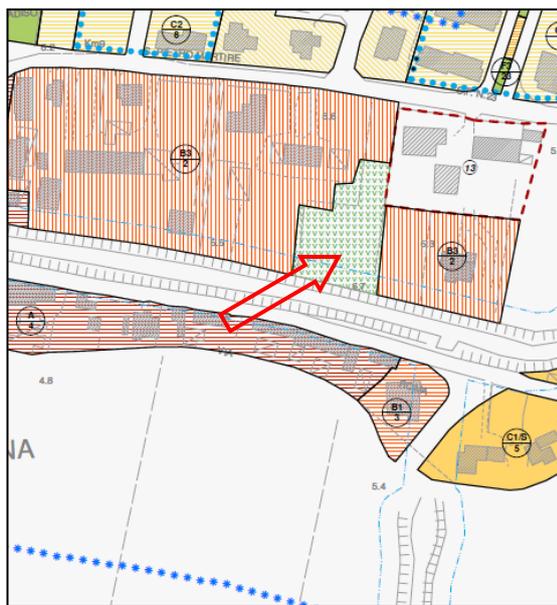
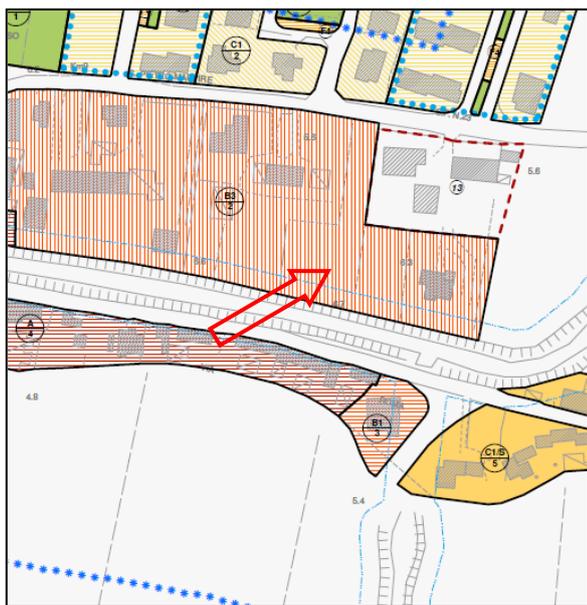
La presente Variante parziale al Piano degli Interventi di Villamarzana ha recepito n. 4 manifestazioni d'interesse volte alla modifica della zonizzazione di piano, oltre a n. 2 manifestazioni volte alla modifica delle disposizioni normative dettate dalle N.T.O. e dal Prontuario.

Di seguito si riportano gli estratti del Vigente P.I. e del P.I. di Variante limitatamente alle porzioni di territorio oggetto di modifica della zonizzazione.

### VARIANTE 1: modifica della zonizzazione da Z.T.O. C2 a Z.T.O. E; superficie di variante 7.897 mq



### VARIANTE 2: modifica della zonizzazione da Z.T.O. B3 a verde privato; superficie di variante 2.546 mq





E' stata inoltre individuata puntualmente una "Villa Veneta" catalogata nell'atlante regionale dell'Istituto delle Ville venete (IRVV), detta introduzione ha comportato l'introduzione dell'art. 53 bis che ha disciplinato gli interventi ammessi per tali manufatti e relativi contesti figurativi, così come catalogati nel sopracitato atlante.

## 9 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.

## 10 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.

### 11 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

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 della Variante 1 al PI comprensivo della volumetria complessiva prevista per i nuclei residenziali consolidati e pari a 8.248 mc.

La seguente Variante parziale 2 ha in parte eliminato alcune previsioni di espansione ed ha introdotto alcune parziali modifiche che determinano un aumento di carico; in particolare la presente variante incide sul dimensionamento del carico residuo del previgente P.R.G., essendo le varianti accolte facenti capo a previsioni del primo piano degli interventi. Da ciò ne deriva una diminuzione del carico residuo e conseguentemente degli abitanti teorici totali utili alla verifica del fabbisogno di standard urbanistici, i quali risultano soddisfatti.

#### SINTESI DIMENSIONAMENTO

P.I. - Urbanizzazione consolidata
<b>abitanti residenti al 01/01/2019: 1.168</b>

Variante 1 - Carico aggiuntivo
<b>8.248 mc</b>
<b>ab. Insediabili: <math>8248/150 = 56</math> abitanti</b>

Carico residuo aggiornato alla Variante 2
<b>25.728 mc</b>
<b>ab. Insediabili: <math>25.728/150 = 172</math> abitanti</b>

TOT. ABITANTI TEORICI
<b>228 abitanti</b>

## 12 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.

## 13 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.

## 14 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.

#### **15 COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. n. 14/2017:**

La presente Variante n. 2 al P.I. è redatta in conformità alle disposizioni dettate dalla L.R. n. 14/2017 recante "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", conformemente alla deliberazione di C.C. di adeguamento del PATI alla L.R. 14/17 (contenimento del consumo del suolo) che ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e).

#### **16 VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:**

La D.G.R.V. n. 2948 del 06.10.2009 "valutazioni di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici –modalità operative ed indicazioni tecniche" definisce che detta verifica si applica agli strumenti urbanistici generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale tale da modificare il regime idraulico esistente e per tali varianti deve essere prodotta, dal tecnico progettista, nel caso in cui non vi sia una alterazione del regime idraulico, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica. Tale asseverazione deve essere inviata all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio ed al consorzio di Bonifica. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.

#### **17 ASPETTI NORMATIVI**

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) è stato rivisto parzialmente, in particolare eliminando le definizioni di indici stereometrici e urbanistici, oggi superate dalle nuove 42 definizioni uniformi di cui all'Intesa Governo-Regioni del 2016 e D.G.R.V. 1897/2017 inerente il recepimento dello schema di Regolamento Edilizio Tipo. Le N.T.O. sono state puntualmente modificate in alcuni punti e/o commi specifici senza stravolgerne o alterandone la precedente impostazione.

## **18 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.

Verrà inoltre inoltrata alla commissione regionale VAS per la verifica facilitata di sostenibilità ambientale la relativa scheda in base alla DGR n. 61 del 21 gennaio 2020, la commissione VAS dovrà entro 45 gg emettere il relativo parere motivato.

## 19 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. *Elaborato 12 - Tav.1B Intero Territorio Comunale A (sc. 1.5.000);*

10. *Elaborato 13 - Tav1C Intero Territorio Comunale B (sc. 1.5.000);*

11. *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.*

12. **Dichiarazione di non necessità della VINCA ai sensi della DGR n. 1400/2017. \***

**\* In grassetto sono evidenziati gli elaborati oggetto di variante parziale n. 2**

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

<b>LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"</b>			
Sindaco predisporre 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		
<b>CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI</b>			
	<b>8 GG</b>		<b>MAX 128 GG</b>
DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO		30 GG	
CHIUNQUE PUO' FORMULARE <b>OSSERVAZIONI</b>		30 GG	
	<b>entro 60 GG</b>		
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed <b>APPROVA</b> 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	