

Elaborato

10

Relazione illustrativa

Elaborato adeguato alla D.C.C di approvazione n. 55 del 23/12/2013



Sindaco

ing. Maurizio Colman

Progettista

ing. Silvia Dall'Igna

Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente:

arch. Pier Antonio dal Brun

Gruppo di lavoro:

ing. Silvia Dall'Igna
ing. Giampietro Dall'Igna
ing. Luca Zanella
ing. Lisa Carollo
dott. geol. Claudia Centomo

PREMESSA.....	2
LA LEGGE URBANISTICA	2
LA PROCEDURA	2
DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI	2
LA PARTECIPAZIONE	3
IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI	3
GLI ELABORATI DEL PI	8
L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG	9
CARTOGRAFIA.....	10
IL PATRIMONIO EDILIZIO	10
NORME TECNICHE OPERATIVE.....	11
LA PEREQUAZIONE	12
PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	13
COMPATIBILITA' VAS E VINCA	13
COMPATIBILITA' IDRAULICA	14
REGISTRO DEI CREDITI	16
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	17
VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE.....	21

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti del nuovo strumento urbanistico del comune di Piovene Rocchette, delineando i principi e le linee guida sulla quali si è fondata la stesura del piano.

LA LEGGE URBANISTICA

La L.R. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

La disciplina del piano degli interventi impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

LA PROCEDURA

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI

Il Documento Preliminare è l'atto predisposto dal Sindaco con il quale sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi. Ai

sensi di quanto previsto al 1 comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 34 del 25.09.2012 il Documento Preliminare del Sindaco rapportato con il Programma triennale opere pubbliche.

LA PARTECIPAZIONE

Il lavoro del PI è iniziato nel 2012 e si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto.

L'Amministrazione ha fornito le proprie direttive e indicazioni ed i cittadini hanno potuto presentare richieste a seguito della richiesta di contributo dei cittadini pubblicata in data 1° febbraio 2012.

IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI

Il presente P.I. è lo strumento pianificatorio che unitamente al P.A.T. costituisce il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Il P.I. si relaziona sia con il Bilancio pluriennale comunale sia con il Programma triennale delle opere pubbliche e viene attuato attraverso interventi edilizi diretti (I.E.D.) o con piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Nello specifico il contenuto del primo PI deve necessariamente contemplare la revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica, alle prescrizioni del PAT e agli strumenti sovraordinati,

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- Effettuare la revisione generale della norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- aggiornare la zonizzazione urbanistica del P.R.G.
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;

- individuare e disciplinare le 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 e compensazioni;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori;
- verificare la dotazione di servizi e della quantità di SAU trasformabile;
- effettuare la ricognizione dei vincoli gravanti sul territorio comunale;
- individuare gli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004
- aggiornare le banche dati del quadro conoscitivo e della cartografia del P.R.G. con adeguamento alle nuove disposizioni regionali e con la correzione degli errori di trasposizione;

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati
- nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi
- vincoli preordinati all'esproprio.

Sono state ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento della L.R. 11/2004 e del PAT.

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti cartografiche apportate con indicato il numero progressivo di variante, il numero il numero della manifestazione di interesse, l'oggetto della richiesta, la SAT consumata, le modifiche cartografiche apportate, l'ATO in cui ricade l'intervento e la superficie d'intervento.

N. ordine	N. domanda	OGGETTO	SAT (mq)	MODIFICHE CARTOGRAFICHE EFFETTUATE	ATO	Superficie area intervento (mq)
1	1	Modifica scheda BB.AA. n. 23	0	Scheda BBAA n. 23 - Rimodulato sedime ampliamento e altezza max sullo stesso.	4	
2	2 e 11	Modifica della convenzione urbanistica del PUA approvato Zona D1.2/10	0	Ridefinito zona D1.2/10 sui mappali di proprietà con riduzione della fascia di rispetto autostradale da 60 a 40 mt ; introdotto ambito di accordo n.1 comprensivo della viabilità di previsione indicata.	3/2	25.029
3	3	Intervento senza PDL, modifica area edificabile C2/25	0	Ampliamento zona C2/25 attestandola sul mappale di proprietà	2	217
4	4	Modifica destinazione urbanistica	0	Da zona parco ed attrezzature sportive a parcheggio pubblico e zona residenziale C1/66 (sup. 3398 mq) con introduzione ambito di accordo n.2	2	10.148
5	5	Esclusione dell'area di proprietà dalla zona C2/42	0	Trasformazione di parte della zona C2/42 in verde privato	3	3.000
6	6	Modifica scheda urbanistica, demolire e ricostruire	0	Scheda BBAA n. 34 - Elaborata scheda NF15 per cambio d'uso volume esistente	4	
7	7	Da zona agricola a zona edificabile	3.107	Da zona agricola a zona C2/43 (eliminato fascia di rispetto stradale) soggetta ad ambito di accordo n.9 individuando aree a verde privato sul fronte strada.	2	7.523
8	8	Spostamento della strada intercomunale	0	Adeguamento tracciato viabilità di progetto con relative fasce di rispetto/salvaguardia alle indicazioni di PAT e di PTCP.	3/2	
9	9	Ampliamento area edificabile C1/57	721	Ampliamento zona C1/57 con riduzione della fascia di rispetto autostradale (subordinata ad autorizzazione della Società gestore). ambito di accordo n.10	4	805
10	12	Annesso rustico da trasformare in residenza	0	Nuova scheda annesso non più funzionale n.16	4	
11	13	Modifica scheda per realizzazione garage esterno	0	Scheda BBAA n. 38 - Introduzione nuovo volume per garage	1	
12	15	Eliminare il vincolo di fascia di rispetto	0	Eliminazione fascia di rispetto stradale sulla zona B/3 e sua ricalibratura in relazione alla situazione catastale	2	1.834
13	---	Stralcio zona C2/1 che diventa agricola	0	Stralcio zona C2/1 soggetta a SUA che diventa agricola	2	4.828
14	17	Ridurre l'area da riqualificare solo a parte artig C1/65	0	Rimozione perimetro attuazione coordinata sulla C1/65 e conseguente eliminazione degli standard a verde e parcheggio già di PRG	2	2.411

15	20	Modifica scheda BB.AA. N. 30 per l'ottenimento di garage	60	Scheda BBAA n. 35 - Introduzione nuovo volume per garage	4	
16	22-40	Area da agricola a residenziale	819	Da zona agricola a zona C1/5 con ambito accordo 8	2	1.193
17	23	Ristrutturazione dell'intero edificio	0	Nuova scheda annesso non più funzionale n.17	4	
18	24	Annesso rustico da trasformare in residenza	0	Nuova scheda annesso non più funzionale n.18	4	
19	25	Da area verde a residenziale di completamento	0	Riclassificazione di parte di zona verde privato in C1/67	2	1.898
20	27	Trasformazione destinazione d'uso in residenziale, scheda annessi rustici n. 4	0	Scheda annesso non più funzionale n.4	4	
21	28	Trasformazione destinazione d'uso da parcheggio a verde privato	0	Inserito ambito accordo n.3 e trasformazione zona parcheggio pubblico in verde privato mantenendo simbologia del percorso pedonale.	2	771
22	29	Revisione urbanistica area C2/41	0	Individuato sedime viabilità di progetto all'interno della C2	2	18.573
23	32	Ampliare di 8-10 mt l'area edificabile C1/30	218	Ampliamento C1/30. Inserito ambito accordo n.6	2	218
24	33	Variazione destinazione e costruzione annesso rustico	0	Scheda BBAA n. 1 - destinazione d'uso attività ricettiva e prescrizioni edilizie correlate - Introdotto ambito accordo n.5	1	
25	34	Variazione destinazione d'uso in C1 e verde privato da ZTO C2/20 e C2/21	0	Eliminazione obbligo di SUA sulle zone C2/20 e C2/21. Ridefinito zonizzazione individuando una zona C1/68 di 2057 mq e area a verde privato di 2547 mq con ambito di accordo n.4 su entrambe le zone. Una porzione di C2/20 diventa c1/45 che si ingrandisce per 264 mq.	2	4.868
26	37	Eliminare la fascia di rispetto o a verde privato	0	Stralcio di parte della zona C1/13 in corrispondenza del rispetto stradale che diventa verde privato	2	913
27	39	Da area a parcheggio pubblico a verde privato	0	Da parcheggio pubblico a verde privato	2	448
28	44	prevedere uno sviluppo insediativo negli immobili	2.146	Scheda attività produttiva fuori zona n.1 con ammesso parziale cambio d'uso	2	4.515
29	45	modifica scheda BB.AA. N. 30 per ampliamento immobile	0	Scheda BBAA n. 30 - nuovo volume ampliamento residenziale e adeguamento ambito	1	
30	46	Ampliamento edificio ad uso commerciale	0	Da zona per servizi a verde privato con piccolo ampliamento su Scheda BBAA n. 7	2	10.402
31	49	Voltura aree da private a pubbliche	0	Scorporo viabilità pubblica esistente dalla zona C1/1	2	664
32	54	Cambio d'uso da annesso rustico a residenza e ristrutturazione	0	Scheda annesso non più funzionale n.19	4	
33	100		0	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.2	4	1.939

34	101		652	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.3	4	4.605
35	102		0	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.4	4	1.109
36	103		0	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.5	4	3.759
37	104		0	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.6	4	4.263
38	105		2.258	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.7	2 e 4	3.996
39	106		0	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.8	4	1.561
40	57		13	Rettifica zona B/30 sul mappale di proprietà	2	95
41	58		0	Da zona parcheggio a C1/18 con ambito accordo n.7	2	139
42	43		0	Eliminazione obbligo SUA; inserito parte area ex C2/42 pari a 1233 mq in edificazione diffusa con introduzione di volumetria assegnata mentre la zona C2 residua diventa agricola	3/1	1.233

9.994

Oltre alle sopracitate varianti puntuali, identificate nella tavola apposita allegata, vi sono delle varianti di natura generale che consentono un allineamento del vigente PI alla L.R. n. 11/04 ed alle specifiche norme di settore.

Sinteticamente dette varianti di allineamento sono:

1. accorpamento alle norme tecniche degli articoli del vecchio regolamento edilizio contenenti indicazioni di tipo operativo per consentire una più rapida lettura degli interventi ammessi
2. Revisione degli articoli di riferimento per l'insediamento di attività commerciali e direzionali in recepimento di normative statali e regionali in quanto in continua evoluzione
3. Revisione degli articoli relativi alle differenti zone territoriali omogenee, sia per adeguarli alle normative sopravvenute, sia per aggiornare quelli relativi a previsioni già attuate.
4. aggiornamento degli articoli relativi alla disciplina delle zone agricole ed agli allevamenti di tipo intensivo, con riferimenti a normative statali e regionali.
5. Inserite otto attività produttive in zona impropria;
6. Aggiornamento di alcune previsioni di progetto della viabilità in quanto eseguite.
7. Inserimento nelle norme tecniche degli articoli relativi ai vincoli ed alle tutele riportati dalle norme del PAT

GLI ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- 1a Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b Tavola "Vincoli, invariants e tutele" scala 1:5.000;
- 2.1 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 2.2 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 2.3 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 3 Tavola "Riconoscizione della cartografia del Piano di Recupero vigente del Centro Storico" scala 1:1.000;
- 4 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Beni ambientali";
- 5 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
- 6 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Attività produttive fuori zona";
- 7 Fascicolo "Norme Tecniche";
- 8 Fascicolo "Regolamento Edilizio";
- 9 Fascicolo "Prontuario";
- 10 Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 Fascicolo "Registro crediti edilizi";

- 12 Tavola “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.” scala 1:5.000;
 - 13 Fascicolo “Ricognizione degli allevamenti zootecnici esistenti”;
 - 14 Fascicolo “Valutazione di Incidenza Ambientale - Relazione di screening”
 - 15 Fascicolo “Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede”
- Banca dati alfanumerica e vettoriale

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

L'obiettivo è quello di allineare le attuali previsioni del PRG alle previsioni del PAT al fine di avere uno strumento aggiornato, operativo, e di chiara leggibilità normativa senza dover eseguire verifiche incrociate con previsioni del PAT.

Nella tavola 1/5000 dedicata ai vincoli ed alle tutele sono stati riproposti tutti i vincoli e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme del PAT.

Le trasformazioni previste dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

La cartografia è stata inoltre aggiornata con l'inserimento di tutti i nuovi edifici realizzati in particolare all'interno dei piani urbanistici; sono state inserite inoltre la nuova viabilità e le aree a standard quali verde e parcheggi pubblici realizzati. I SUA considerati conclusi in quanto realizzate tutte le opere di urbanizzazione e nei quali l'edificazione poteva ritenersi completata.

E' stata pertanto effettuata una ricognizione delle previsioni del PRG vigente e del PAT soprattutto relativamente ai seguenti punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;

- quelli non ancora avviati per i quali sono state formulate specifiche valutazioni

3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

CARTOGRAFIA

A livello cartografico le scale di rappresentazione sono 1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative, 1:1000 per il centro storico.

Il territorio è suddiviso in 5 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), secondo quanto definito dal P.A.T.. Gli ATO sono stati a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee.

La zonizzazione è stata aggiornata a seguito:

- della verifica del perimetro del centro storico;
- della verifica degli edifici di interesse ambientale, della loro categoria di valore e dei relativi contesti; con verifica degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II;
- della verifica dello stato attuale dei PUA (collaudo, cessione di aree a standard pubblici...);
- della redazione della nuova tavola dei vincoli in adeguamento al PAT e agli strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare attenzione alle invarianti ed agli elementi di interesse ambientale;
- della suddivisione delle zone agricole.

IL PATRIMONIO EDILIZIO

Per quanto riguarda i manufatti di interesse ambientale catalogati dal PRG, è stata fatta una ricognizione degli edifici schedati in modo da verificare se il grado di intervento consentito fosse ancora adeguato o si richiedesse una nuova classificazione dell'edificio. Sono inoltre state aggiornate le schede inserendo anche le foto degli immobili censiti, così da meglio valutare quale fosse la valenza di ognuno.

Il PI segue le indicazioni del PAT che, in applicazione delle LR 11/2004, ha individuato il perimetro del centro storico confermando, a meno di limitate modifiche di adeguamento al vigente piano di recupero del centro storico o di minima ridefinizione di alcuni ambiti, quello del PRG vigente. Il perimetro comprende il centro storico del capoluogo ed il quartiere operaio.

NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative che, secondo legge, vanno a sostituire le Norme Tecniche di Attuazione si è operato attraverso l'integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore e la formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT.

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR. 11/2004.

Per il credito edilizio è stata individuata la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base all'ambito nel quale è previsto il suo recupero.

Sono inoltre stati inseriti e/o aggiornati alcuni articoli in adeguamento al P.A.T. con particolare riferimento ai seguenti temi:

- Tutela del rischio idrogeologico-idraulico;
- Tutela ed edificabilità del territorio agricolo;
- Tutela dell'ambiente e del paesaggio
- Fasce di rispetto e zone di tutela;
- Quantificazione degli standard.
- adeguamento delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone alla luce della legislazione vigente in materia di commercio;
- il recepimento delle modifiche della normativa sovraordinata.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato nei seguenti titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte modifiche ed integrazioni rispetto agli articoli delle precedenti norme e regolamento di PRG.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

TITOLO QUARTO – DISCIPLINA EDILIZIA

TITOLO QUINTO - INTERVENTI EDILIZI

TITOLO SESTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'

TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

LA PEREQUAZIONE

Il PI di Piovene Rocchette sceglie di applicare i criteri perequativi in forma estesa, non solo alle aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi del PI che valorizzano un'area o un edificio.

A seguito della DGC n 5 del 29 gennaio 2013 la quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina del previgente PRG avverrà in maniera diversificata in base alla destinazione d'uso ed alle modalità di intervento (diretto o subordinato a pianificazione attuativa), tenendo in considerazione anche l'eventuale consumo di superficie agricola utilizzata (SAU), e precisamente gli importi sono così definiti:

destinazioni residenziali attuabili con intervento edilizio "diretto"	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni residenziali, da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 43 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi mediante intervento edilizio "diretto"	minimo 15 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica

Il plus-valore finanziario dell'intervento di trasformazione viene ricavato prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo medio" (VAM) ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari comunali stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il valore delle aree (superficie territoriale) post trasformazione urbanistica.

La determinazione del plus-valore da conferire al Comune, nelle percentuali minime sopra indicate e indipendentemente dall'effettiva volumetria richiesta con il titolo edilizio, è quantificata in rapporto ai valori economici ufficiali - tabella provinciale che stabilisce il VAM per il terreno agricolo e valori ai fini IMU per i terreni edificabili - riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 o dell'atto unilaterale d'obbligo o, in loro assenza, alla data di approvazione del PI che prevede l'intervento di trasformazione.

E' fatta salva la possibilità di concordare con il Comune in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, valori economici diversi rispetto a quanto stabilito dalla tabella sopra riportata.

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree di riqualificazione e riconversione che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, di regolamentare i relativi accordi pubblico-privati in funzione delle caratteristiche specifiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale.

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Il Prontuario persegue l'obiettivo di fornire dei sussidi operativi per la definizione della rete ecologica comunale e, più in generale della tutela del paesaggio e della gestione delle risorse del territorio.

I tematismi trattati nel prontuario sono:

- Qualità dell'ambiente urbano e degli elementi costitutivi la città pubblica (strade, aree di sosta, ciclopiste, percorsi pedonali, aree verdi, arredo urbano, pubblica illuminazione e impianti tecnologici);
- Risparmio energetico e sostenibilità (orientamento e forma degli edifici, isolamento termico, utilizzo fonti rinnovabili);
- Edificazione in zona agricola (indicazioni e prescrizioni per gli edifici e le aree pertinenziali).
- Gestione delle acque (disciplina degli scarichi e trattamento delle acque meteoriche);
- Riduzione delle fonti di inquinamento (atmosferaico, acustico, da Gas Radon, luminoso);
- Valorizzazione degli elementi della rete ecologica locale (fasce di mitigazione, corridoi ecologici, siepi, alberature, specie autoctone arboree e arbustive);

COMPATIBILITA' VAS E VINCA

Il Piano degli Interventi è stato redatto in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica e alla Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Assetto del Territorio.

In relazione alle caratteristiche ambientali del territorio interessato dalla realizzazione degli interventi è stato appurato che non vi saranno effetti significativi sul sito Natura 2000.

Nonostante ciò sono stati elencati gli interventi da sottoporre o meno a Valutazione di Incidenza Ambientale ed i casi in cui in alternativa alla valutazione preliminare di screening è possibile redigere e presentare una dichiarazione di esenzione di cui sono altresì stati elencati i contenuti minimi ed i soggetti abilitati alla redazione della stessa.

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Con il P.I. sono state valutate le nuove azioni consentite e si è provveduto a riportare nel prontuario di mitigazione ambientale, oltre alle norme di tutela idraulica generali elaborate in sede di P.A.T. distinte per ciascuna ATO, quelle per le nuove previsioni di Piano. Sono stati distinti i casi in cui vi era l'obbligo di redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica dai casi in cui, data la ridotta estensione della superficie trasformata, è sufficiente l'Asseverazione.

Nella tabella che segue, nel rispetto dei contenuti descritti nel Documento del Sindaco, vengono identificate e catalogate i punti del Primo Piano degli Interventi. Con riferimento alle indicazioni fornite dei progettisti, sono state individuate le seguenti aree per le quali è stata analizzata la presente Valutazione di Compatibilità Idraulica. Con sfondo bianco sono evidenziati gli interventi che per loro natura non determinano variazione di capacità di invaso, con sfondo verde sono evidenziati gli interventi migliorativi. Con sfondo celeste sono evidenziati gli interventi di dimensione inferiore ai 1.000 mq. Con sfondo rosa gli interventi di dimensione superiore per i quali è stata elaborata una specifica scheda di valutazione.

N° IN T	A.T.O	MODIFICHE CARTOGRAFICHE EFFETTUATE	Area (mq)	Studio di compatibilità idraulica
1	4/1	Scheda BBAA n. 23 - Rimodulato sedime	-	Non soggetta
2	3/2	Ridefinito zona D1.2/10 sui mappali di proprietà con riduzione della fascia di rispetto autostradale da 60 a 40 mt ;	25.029	Non soggetta
3	2/1	Ampliamento zona C2/25 attestandola sul mappale di proprietà	217	Non soggetta
4	2/1	Da zona parco ed attrezzature sportive a parcheggio pubblico e zona residenziale C1/66 con introduzione ambito di accordo n.2	3.398	Modesta impermeabilizzazione potenziale
5	3/1	Trasformazione di parte della zona C2/42 in verde privato	3.000	No , migliorativo
6	4/1	Scheda BBAA n. 34 - cambio d'uso volume esistente	-	Non soggetta
7	4/1	Da zona agricola a zona C2/43	7.523	Modesta impermeabilizzazione potenziale

8	3/2	Adeguamento tracciato viabilità di progetto con relative fasce di rispetto/salvaguardia alle indicazioni di PAT e di PTCP.	-	Non soggetta
9	4/1	Ampliamento zona C1/57 con riduzione della fascia di rispetto autostradale (subordinata ad autorizzazione della Società gestore). Introdotto accordo 10	805	No, < 0,1 ha
10	4/1	Nuova scheda annesso non più funzionale n.16	-	Non soggetta
11	1/1	Scheda BBAA n. 38 - Introduzione nuovo volume per garage	-	Non soggetta
12	2/1	Eliminazione fascia di rispetto stradale sulla zona B/3 e sua ricalibratura in relazione alla situazione catastale	1.834	Non soggetta
14	2/1	Rimozione perimetro attuazione coordinata sulla C1/65 e conseguente eliminazione degli standard a verde e parcheggio già di PRG	2.411	Non soggetta
15	4/1	Scheda BBAA n. 35 - Introduzione nuovo volume per garage	-	Non soggetta
16	Prev. 2/1	Da zona agricola a zona C1/5 con ambito accordo 8	1.193	Modesta impermeabilizzazione potenziale
17	4/1	Nuova scheda annesso non più funzionale n.17	-	Non soggetta
18	4/1	Nuova scheda annesso non più funzionale n.18	-	Non soggetta
19	2/1	Riclassificazione di parte di zona verde privato in C1/67	1.898	Modesta impermeabilizzazione potenziale
20	4/1	Scheda annesso non più funzionale n.4	-	Non soggetta
21	2/1	Inserito accordo 3 e trasformazione zona parcheggio pubblico in verde privato mantenendo simbologia del percorso pedonale.	771	No , migliorativo
22	2/1	Individuato sedime viabilità di progetto all'interno della C2	18.573	-
23	2/1	Ampliamento C1/14. Inserito ambito accordo 6	218	No, < 0,1 Ha
24	1/1	Scheda BBAA n. 1 - destinazione d'uso attività ricettiva e prescrizioni edilizie correlate - Introdotto ambito accordo 5	-	Non soggetta
25	2/1	Eliminazione dell'obbligo di SUA sulle zone C2/20 e C2/21. Ridefinito zonizzazione individuando una zona C1/68 di 2057 mq e area a verde privato di 2547 mq con perimetro di accordo n.4 su entrambe le zone.	4.885	No , migliorativo
26	2/1	Stralcio di parte della zona C1/13 in corrispondenza del rispetto stradale che diventa verde privato	913	No , migliorativo
27	2/1	Da parcheggio pubblico a verde privato	448	No , migliorativo
28	2/1	Scheda attività produttiva fuori zona n.1 con ammesso parziale cambio d'uso	4.515	Non soggetta
29	1/1	Scheda BBAA n. 30 - nuovo volume ampliamento residenziale e adeguamento ambito	-	Non soggetta
30	2/1	Da zona per servizi a verde privato con piccolo	10.402	No , migliorativo

		ampliamento su Scheda BBAA n. 7		
31	2/1	Scorporo viabilità pubblica esistente dalla zona C1/1	664	Non soggetta
32	4/1	Scheda annesso non più funzionale n.19	-	Non soggetta
33	4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.2	1.939	Non soggetta
34	Prev. 4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.3	4.605	Non soggetta
35	4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.4	1.109	No
36	4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.5	3.759	No
37	4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.6	4.263	No
38	Prev. 4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.7	3.996	No
39	4/1	Riconoscimento scheda attività produttiva fuori zona n.8	1.561	No
40	2/1	Rettifica zona B/30 sul mappale di proprietà	95	No
41	2/1	Da zona parcheggio a C1/18 con ambito accordo 7	139	No, < 0,1 Ha
42	3/1	Eliminazione obbligo SUA; inserito parte area ex C2/42 pari a 1233 mq in edificazione diffusa con introduzione di volumetria assegnata mentre la zona C2 residua diventa agricola	1.233	No
43	2/1	Stralcio zona C2/1 soggetta a SUA che diventa agricola	4.828	No , migliorativo

REGISTRO DEI CREDITI

Il credito edilizio, ai sensi dell'art.36 della L.R. 11/200 e secondo quanto stabilito all'articolo 8 delle norme del PAT, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici in conseguenza a interventi di :

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità;
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;

i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

L'incentivo volumetrico riconosciuto a chi attua gli interventi previsti è stabilito con differenti modalità a seconda che sia generato a seguito di:

- azioni di riqualificazione ambientale e urbana
- demolizione in zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura
- demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria
- zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone

Una volta definito il credito, se non utilizzato, tale valore sarà iscritto nel registro dei crediti edilizi per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

Con questo primo PI non ci sono crediti edilizi da annotare.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Con la stesura del Piano si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate dal P.A.T ed alle quantità in esso stabilite.

Il calcolo del dimensionamento degli abitanti esistenti e futuri risulta quindi più congruo alla realtà rispetto agli strumenti urbanistici precedenti, ciò si evince in particolare dal numero di abitanti totali previsti con riferimento al PAT approvato, pari pertanto a $8204 + 1500 = 9704$ abitanti teorici.

VOLUMETRIA

Il P.I. ha considerato la capacità edificatoria massima di tutti gli ampliamenti o le nuove zone inserite ed ha detratto la capacità edificatoria delle zone ora trasformate a non edificabili.

In sintesi la nuova capacità insediativa residenziale è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel Piano.

Gli abitanti teorici sono stati determinati utilizzando come parametro 150 mc/ab.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce valori di nuova cubatura molto inferiori rispetto alla volumetria massima ammessa dal PAT pari a:

n. ordine	MODIFICHE CARTOGRAFICHE EFFETTUATE	ATO	Superficie intervento (mq)	NUOVO VOLUME
1	Scheda BBAA n. 23 - Rimodulato sedime ampliamento e altezza max	4		-160
3	Ampliamento zona C2/25	2	217	217
4	zona residenziale C1/66	2	10.148	3.398
5	Trasformazione di parte della zona C2/42 in verde privato	3/1	3.000	-3.000
7	zona C2/43 soggetta a SUA	2	7.523	7.523
9	Ampliamento zona C1/57	4	805	1.047
11	Scheda BBAA n. 38 - Introduzione nuovo volume per garage	1		75
13	Stralcio zona C2/1 soggetta a SUA che diventa agricola	2	4.828	-5.793
15	Scheda BBAA n. 35 - Introduzione nuovo volume per garage	4		90
16	Da zona agricola a zona C1/5	2	1.193	1.193
19	Riclassificazione di parte di zona verde privato in C1/67	2	1.898	3.417
23	Ampliamento C1/30	2	218	283
24	Scheda BBAA n. 1 - destinazione d'uso attività ricettiva	1		25
25	Trasformazione zona C2/20 in verde privato e C2/21 in C1/68	2	2547 in C1/68 264 in C1/45	-1.081
26	Stralcio di parte della zona C1/13	2	913	-1.643
29	Scheda BBAA n. 30 - nuovo volume ampliamento residenziale	1		400
30	Da zona per servizi a verde privato con ampliamento su Scheda BBAA n. 7	2	10.402	65
40	Rettifica zona B/30 sul mappale di proprietà	2	95	171
41	Da zona parcheggio a C1/18	2	139	251
42	Inserito parte area ex C2/42 pari a 1233 mq in edificazione diffusa con introduzione di volumetria assegnata 1000 mc; la zona C2 residua di 7840 mq diventa agricola	3/1	1.233	-6.840
NUOVO VOLUME ATO 1				500
NUOVO VOLUME ATO 2				8.001
NUOVO VOLUME ATO 3/1				-9.840
NUOVO VOLUME ATO 3/2				0
NUOVO VOLUME ATO 4				977
NUOVO VOLUME TOTALE				-362

RIEPILOGO VOLUMETRIA					
N. ATO	VOLUME EDIFICATO dal 2008 al 2012 mc	NUOVO VOLUME PI mc	VOLUME TOTALE mc	VOLUME AMMESSO PAT	VOLUME RESIDUO PAT
1	0	500	500	2'820	2'320
2	34'626	8.001	42.627	399'030	356'403
3/1	0	-9.840	-9.840	5'640	15'480
3/2		0	0	4'230	4'230
4	876	977	1.853	11'280	9'427
TOTALI	35'502	-362	35'140	423'000	387'860

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono rispettati sia per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva (per singola ATO che complessivamente), sia per quanto attiene al rispetto degli standard aggiuntivi.

Per il calcolo della volumetria aggiuntiva sono state conteggiate sia gli ampliamenti delle zone residenziali o le nuove zone che gli interventi puntuali.

Dimensionamento PAT : abitanti insediati n. 8'204

Dimensionamento PAT : abitanti aggiuntivi n. 1'500

Popolazione teorica complessiva ammessa PI n. 9'704

Volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT mc. 2'314'707

Volumetria aggiuntiva totale ammessa mc. 423'000

Dimensionamento PI : abitanti aggiuntivi n. 235 < 1'500

Abitanti insediabili da PI n. 8'439 < 9'704

Volumetria aggiuntiva mc. 35'140 < 423'000

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

Ai sensi dell'art.10 "norma di flessibilità" del P.A.T. vigente, il P.I. potrà modificare la volumetria assegnata al singolo ATO per una quantità non maggiore del 10% e nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

STANDARD

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il PI adotta il parametro di 150mq/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale.

Abitanti insediabili da PI n. 8'439

Standard totali richiesti mq. 253'170

Standard mq. 488.728 > 258'750

Gli standard realizzati e di progetto soddisfano ampiamente la dotazione minima prevista dal P.A.T. di 30mq/ab.

Si segnala che il calcolo sottoriportato si riferisce agli standard già inseriti in cartografia e pertanto mancano ancora quelli che saranno da realizzare/cedere a seguito dei nuovi PUA previsti con il presente PI o quelli non ancora convenzionati sebbene già previsti dal PRG previgente.

Tipo Zona	Superfici (mq) obbligo PUA	Superfici (mq) PUA convenzionati	Superfici (mq) PUA collaudati
Parcheggi di PUA		1.129	
Verdi pubblici di PUA		1.248	
F1 - Aree per l'istruzione			1.561
F2 - Aree per attrezzature di interesse comune			2.049
F3 - Aree a parco ed attrezzature sportive	7.629		28.191
F4 - Parcheggi privati di uso pubblico			762
F5 - Parcheggi pubblici	2.740		13.774
Tipo Zona	Superfici (mq) Acquisiti	Superfici (mq) Non acquisiti	
F1 - Aree per l'istruzione	30.391	1.802	
F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	65.374	43.546	
F3 - Aree a parco ed attrezzature sportive	64.050	174.537	
F4 - Parcheggi privati di uso pubblico		1.625	
F5 - Parcheggi pubblici	19.503	28.817	
Totale di PRG	429.645		
Totale PUA collaudati	46.337		
Totale PUA convenzionati	2.377		
Totale PUA obbligo	10.369		
Totale generale	488.728		

Il quadro che ne esce, anche con la totalità degli abitanti teorici insediabili da PAT, è una dotazione di piano pari a $488.728 / 9704 = 50,36$ mq/abitante superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. I calcoli sono stati effettuati utilizzando il

dato degli abitanti insediabili secondo il PAT pari a $8204 + 1500 = 9704$ abitanti teorici insediabili.

VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE

Il P.A.T. ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dall'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Piovene Rocchette la quantità di SAU trasformabile definita nel PAT ammonta a **28.296 mq.**

Si precisa che al consumo della quota di SAU trasformabile non concorrono:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa da quella agricola, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- gli interventi consentiti all'imprenditore agricolo dotato di piano aziendale ai sensi della L.R. 11/04;

Questo PI, a seguito degli interventi elencati, sottrae la SAU sotto riportata.

N.	SAT (mq)
7	3.107
9	721
20	60
22-40	819
23	218
28	2.146
34	652
38	2.258
40	13
TOTALE	9.994

Complessivamente sono stati sottratti alla SAU 9.994 mq.

Il residuo della SAU trasformabile è pari pertanto a:

$\text{mq } 28.296 - \text{mq } 9.994 = \text{mq } 18'302.$

