



Comune di Melara
Provincia di Rovigo

P.I.

Elaborato

1

-

Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento

Elaborato integrato alla Delibera di approvazione di CC n°33 del 30/11/2017



SINDACO
Comune di Melara
Paola Davi

Ufficio tecnico
Geom. Marco Martini

PROGETTO
Francesco Sbetti - Sistema S.n.c
Marisa Fantin - Archistudio

Collaboratori
Giorgio Cologni
Massimo Matteo Gheno

 **SISTEMA** snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

 **Archistudio**
Strada Pelosa - 183 - 36100 Vicenza

Settembre 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

SOMMARIO

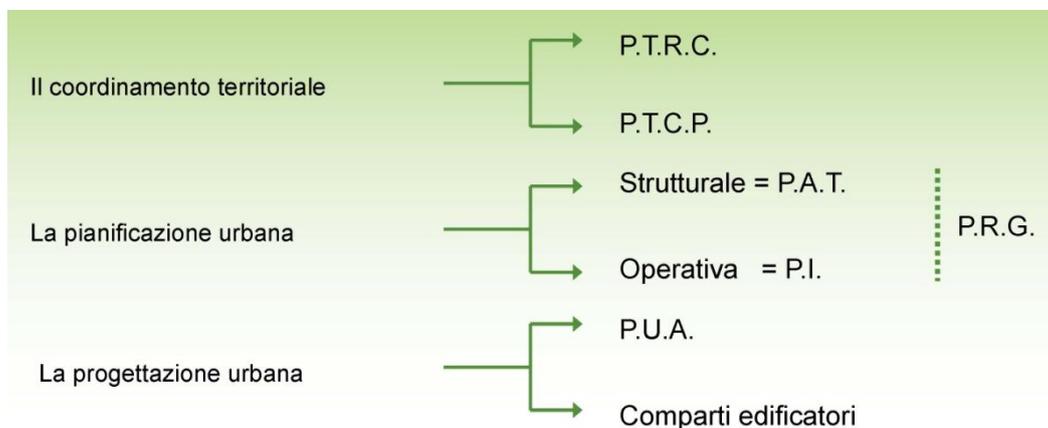
1. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	5
2. I TEMI LA STRUTTURA E I CONTENUTI DEL PI.....	7
3. LE NORME TECNICHE OPERATIVE.....	12
4. IL GRADO DI PROTEZIONE E IL GRADO DI INTERVENTO.....	12
5. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	13
6. IL PI E IL SUO DIMENSIONAMENTO	16
7. QUADRO ECONOMICO	21
Allegato 1 Manifestazioni di Interesse	23
Allegato 2 Osservazioni	43

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

1. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**1.1 Il PI nella legge urbanistica regionale**

La legge urbanistica regionale 11/2004 ha modificato le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.



Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il “**Piano di Assetto del Territorio**” che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il “**Piano degli Interventi**” che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce una importante novità con la quale si riorganizza completamente il quadro degli strumenti urbanistici comunali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando 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".

1.2 I contenuti del PI (art. 17 Lr 11/04)

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

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14 della LR 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;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- 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;
- dettare la 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 di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

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.

1.3 La procedura

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Melara è stato redatto secondo la seguente procedura:

- predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- pubblicazione del Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
- presentazione pubblica ai cittadini, alle Associazioni e agli Enti delle linee progettuali del PI;
- esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene definitivamente approvato.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

2. I TEMI LA STRUTTURA E I CONTENUTI DEL PI**2.1 I temi e la struttura**

Il Piano degli Interventi prende in considerazione l'intero territorio e tutte le tematiche settoriali dando priorità sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo del suolo e valutando le richieste dei cittadini compatibilmente con i limiti imposti dal PAT vigente.

Il primo Piano degli Interventi si articola:

- nel ridisegno degli elaborati grafici in scala 1/5000 e 1/2000 per adeguarli alla nuova base cartografica, alle modifiche introdotte dalla normativa e dal PAT .
- nella revisione dell'apparato normativo per quanto riguarda le zone residenziali e industriali/artigianali esistenti e di completamento, commerciali e agricole;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

Il PI è formato da:

- | | |
|----------------|---|
| - TAV. 1 | PI – Zonizzazione, Vincoli e Tutele scala 1:5000 |
| - TAV. 2 | PI - Zone significative, scala 1:2000 |
| - Elaborato 1 | Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento |
| - Elaborato 2 | Norme Tecniche Operative; |
| - Elaborato 2a | Schedatura degli edifici di pregio |
| - Elaborato 3 | Prontuario per la qualità architettonica e ambientale |
| - Elaborato 4 | Registro dei Crediti |
| - Elaborato 5 | Banca dati alfanumerica e vettoriale |
| - Elaborato 6 | Valutazione di Compatibilità Idraulica |

2.2 Le direttive del PAT e l'eredità 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.

Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento del PAT e in conformità della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta sui seguenti punti:

- Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
- Verifica degli strumenti attuativi previsti
- Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

2.3 La nuova zonizzazione del PI

Il PI, come conseguenza dello stato di attuazione del PRG e del necessario adeguamento alla nuova normativa introdotta dalla Lr 11/04 ha provveduto alla riclassificazione delle zone territoriali omogenee riconoscendo le trasformazioni avvenute e consolidando il tessuto urbano infrastrutturato.

Nei confronti delle dotazioni urbanistiche (standard) si è proceduto alla loro quantificazione e verifica valutando, per quelle non attuate, le necessità della loro conferma anche in ragione dei fabbisogni e del dimensionamento così come previsto dalla legge regionale 11/04.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Gli edifici schedati, sono stati aggiornati e confermati così le indicazioni e le prescrizioni previste dalle schede stesse.

Il PI, in ragione del disegno del territorio e dello stato di attuazione di aree comprese nella zonizzazione del PRG e mai attuate e al fine di contenere il consumo di territorio non urbanizzato non ha attivato le linee preferenziali di espansione del PAT riferite ad aree di espansione previste dal PRG, a meno di un ambito di completamento all'interno del tessuto urbano anche se non così classificato dal PAT in quanto nel PRG faceva riferimento ad "aree private ed attrezzature per il tempo libero".

La riclassificazione della zonizzazione e le nuove zone introdotte sono così riassumibili:

- Conferma della ZTO A centro storico con limitati adeguamenti del perimetro definito dal PRG in ragione di una più attenta lettura della morfologia urbana, del suo sviluppo storico e della datazione degli edifici;
- Conferma delle ZTO B a prevalente destinazione residenziale dove il PI riconosce la consistenza edilizia. Nelle zone B è riconosciuto il volume esistente aumentabile del 20% con un massimo di 160 mc applicabile una sola volta;
- Riclassificazione di alcuni ambiti definiti dal PRG come C e sottoposti per la loro attuazione a PUA in ZTO B in quanto conclusi e collaudati;
- Conferma degli ambiti classificati dal PRG come ZTO D con nuove e diverse articolazioni: completamento, espansione speciali e agroindustriali (i parametri urbanistici sono specificati nelle norme);
- Modifica del grado di intervento di alcuni edifici tutelati.

Il PI procede anche ad una correzione di errori materiali che si erano consolidati anche in fase di PATI. La zona produttiva ex-Cosecon, prevista dal PRG Vigente, era stata attuata attraverso un PIP approvato con DCG n.139 del 21/06/2001, che il PATI aveva erroneamente classificato come PUA non convenzionato, mentre erano anche state realizzate le urbanizzazioni almeno parzialmente. Ora il PI considera tutta l'area PIP come D2, la quale è già stata valutata in sede di VAS e VIncA del PATI, così come è stata valutata la sua invarianza idraulica. Essendo compresa nel PRG Vigente, tale area non consuma SAU.

2.4 Le manifestazioni di interesse

A seguito della diffusione di un Bando finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse alla realizzazione di interventi edilizi sono pervenute 18 proposte (allegato 1 alla presente relazione).

Le principali trasformazioni che il primo PI introduce, accogliendo in parte le richieste pervenute attraverso la manifestazione di interesse, sono le seguenti

- riclassificazione di alcune aree edificabili in verde privato o verde agricolo;
- limitate ripermetrazioni dei margini del tessuto consolidato, sia residenziale che produttivo, in ragione del cambio di scala e di una maggior aderenza della zonizzazione con i perimetri catastali;
- limitati interventi di ristrutturazione con demolizione delle volumetrie esistenti;
- attivazioni di interventi nel tessuto consolidato;
- attivazione di linee preferenziali di sviluppo previste dal PAT in zona produttiva;
- Riclassificazione di una ZTO F spazi ed attrezzature a parco e tempo libero, e prevista dal PATI come linea preferenziale di sviluppo in ZTO C.
- riclassificazione di ZTO F in ZTO residenziali, possibili a seguito della verifica del dimensionamento degli standard urbanistici.

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

2.5 Le aziende e le strutture produttive

Le indagini agronomiche, riferite alla struttura delle aziende agricole, poggiano sulla documentazione elaborata in relazione alle analisi di natura agronomica componenti il PATI vigente.

I dati rilevati sono riferiti a più fonti: V° Censimento dell'Agricoltura; valori forniti dal servizio Regionale SISP (Sistema Informativo Settore Primario); controllo ed analisi dell'uso del suolo in relazione alla campagna di rilievi effettuata nei mesi estivi dell'anno 2010.

Le ricerche effettuate hanno permesso di verificare un patrimonio agricolo-produttivo caratterizzato dalla presenza di numerose aziende di ridotta estensione, ossia inferiore ai 20 ettari. Le aziende che hanno superficie totale superiore a 20 ettari (aziende medio-grandi) sono, infatti, solamente 18, pari al 13,8%. In relazione a tali valori le attività degli imprenditori agricoli insediati nel territorio rivelano la prevalenza di un tipo di conduzione generalmente familiare, la quale fa uso quasi esclusivo di manodopera interna.

Per individuare i principali usi del suolo agricolo si è fatto riferimento all'analisi effettuata nella campagna di rilievo portata a termine nel 2010. La copertura del suolo agricolo restituisce i seguenti valori: seminativi (ha 1.352,40); colture ortive in pieno campo (ha 18,33 ha), arboricoltura da legno (ha 13,68) frutteti (ha 2,23) e vigneti (ha 3,59). Le colture seminative maggiormente praticate sono: il mais (ha 545,40), il frumento con (ha 376,56), la soia (ha 203,62). Per quanto riguarda le orticole le principali coltivazioni si riferiscono al cocomero (ha 32,16) ed al melone (ha 15,15).

A seguire si riporta una tabella di sintesi dei diversi utilizzi del suolo agricolo che concorrono alla definizione della Superficie Agricola Utilizzata comunale (SAU).

Cod.	Tipo di Uso del Suolo	Categorie previste dalla Dgr n. 3650/2008, punto 4 - Definizione di SAU	Ettari	%
21132	Tare ed incolti (terreno abbandonato)	TARE ED INCOLTI	6,68	0,45
21141	Colture orticole in pieno campo	SEMINATIVI	18,32	1,23
21210	Seminativi in aree irrigue	SEMINATIVI	1352,12	90,77
21300	Risaie	SEMINATIVI	24,34	1,63
22100	Vigneti	COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE	3,58	0,24
22200	Frutteti e frutti minori	COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE	2,23	0,15
22410	Arboricoltura da legno	ARBORICOLTURA DA LEGNO	8,21	0,55
22420	Pioppeti in coltura	ARBORICOLTURA DA LEGNO	5,47	0,37
23100	Prati stabili	PRATI PERMANENTI	53,55	3,59
24200	Sistemi colturali e particellari complessi	SEMINATIVI	10,06	0,68
51200	Bacini d'acqua	ALTRE	0,14	0,01
61100	Gruppo arboreo	ARBORICOLTURA DA LEGNO	0,92	0,06
61200	Filare	ARBORICOLTURA DA LEGNO	2,58	0,17
61300	Fascia tampone	ARBORICOLTURA DA LEGNO	1,47	1,47
TOTALE			1.489,69	100

Per quanto concerne le strutture produttive zootecniche, nel territorio comunale si rileva in particolare la presenza di un allevamento intensivo di vitelli localizzato a nord-ovest del centro cittadino, nella frazione di Santo Stefano. Il numero di capi presenti è pari a 240 unità.

L'allevamento, rilevato nel 2016 con apposita scheda, è costituito da vitelli da carne con un peso medio vivo di 200 kg ed una durata del ciclo di allevamento pari a 6 mesi; tali valori, nel complesso di un anno, esprimono un peso medio vivo di 24.000 kg.

A seguire si riporta la scheda sintetico-descrittiva dell'allevamento intensivo presente nel territorio comunale.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

AZIENDA AGRICOLA LOSI PAOLO			
Categoria	Allevamento Vitelli	Cod. Sanitario Locale	032R0009
Indirizzo	Via Arginino		

Distanze minime dai confini di proprietà degli insediamenti zootecnici in funzione delle dimensioni e dell'inquinamento potenziale

Allevamento	Peso vivo medio (kg)	Classe di peso vivo medio (kg)	Distanza (m)
Vitelli	24.000	< 120.000	15
		da 120.000 a 360.000	20
		> 360.000	25

Tipologia di stabulazione	Punti
Stabulazione libera su grigliato con frequente pulizia della vasca di raccolta	20

Tipologia di ventilazione	Punti
Ventilazione forzata positiva (in compressione) o negativa (in depressione)	10

Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni		Punti
<i>Materiali palabili</i>	Concimaia scoperta	0
<i>Materiali non palabili</i> Concimaia scoperta	Vasca scoperta	30

Tipologie dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia

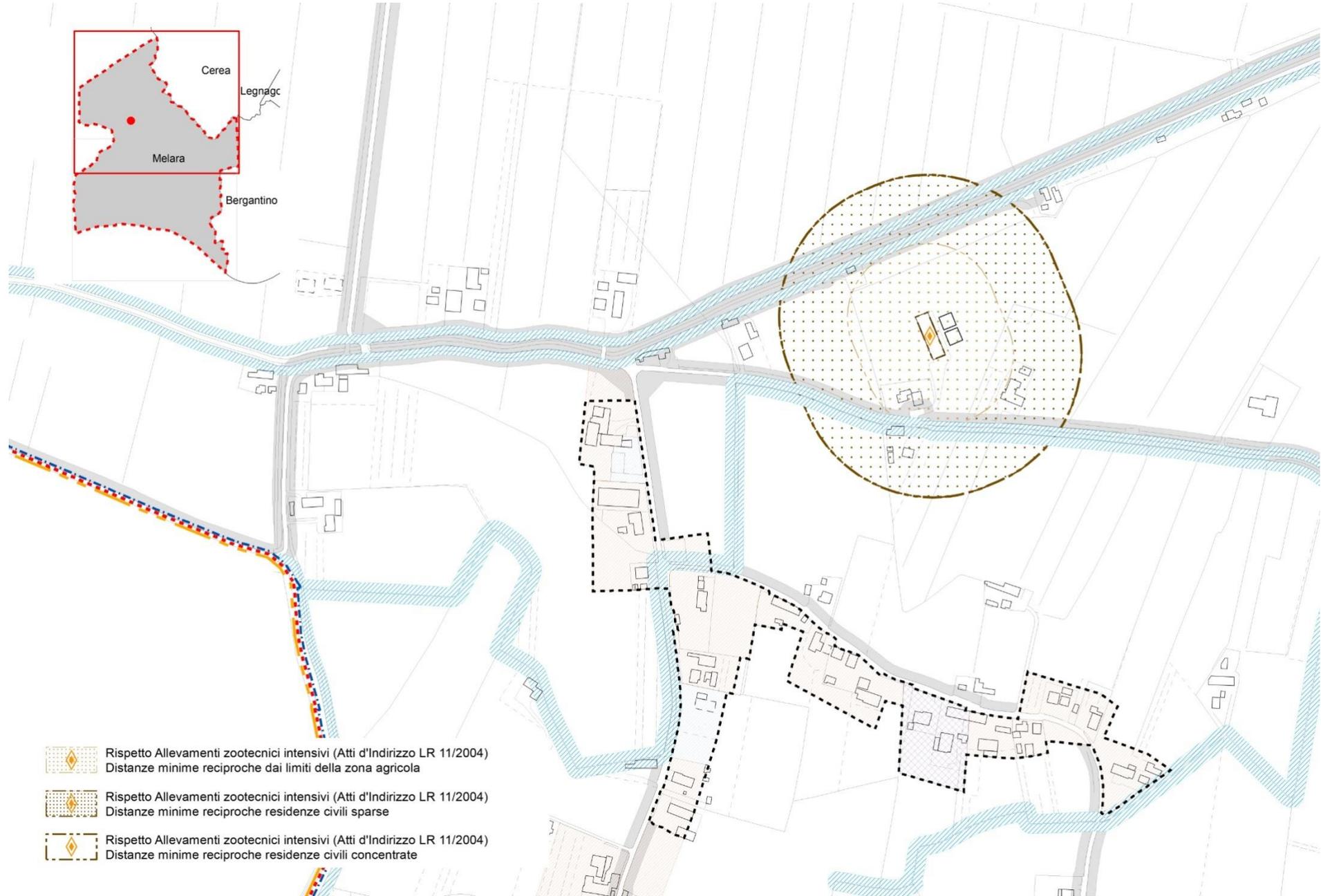
Distanze reciproche da abitazioni civili non funzionali all'azienda

Distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola			
	Classe		
Punteggio	1	2	3
0-30	100 m	200 m	300 m
31-60	150 m	300 m	500 m
>60	200 m	400 m	700 m

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse			
	Classe		
Punteggio	1	2	3
0-30	50 m	100 m	150 m
31-60	75 m	150 m	200 m
>60	100 m	200 m	250 m

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate			
	Classe		
Punteggio	1	2	3
0-30	100 m	200 m	300 m
31-60	150 m	250 m	400 m
>60	200 m	300 m	500 m

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

3. LE 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, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

- integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
- formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PATI

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento delle dotazioni urbanistiche a quanto disposto dalla LR 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.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si è trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto a quelle vigenti.

4. IL GRADO DI PROTEZIONE E IL GRADO DI INTERVENTO

Il grado di protezione e il grado di intervento degli edifici tutelati e schedati, in attesa di uno specifico PI che provveda ad una loro completa revisione, provvede ad integrare i gradi di protezione previsti dal previgente PRG per gli edifici in centro storico, estendendo tale classificazione anche a quelli da tutelare esterni al centro storico ed in zona agricola, secondo una tavola di raccordo con la definizione degli interventi derivata dalla legge 380/2001 calibrata sulla specifica realtà del Comune di Melara.

I gradi di protezione definiti all'interno del territorio comunale sono articolati in quattro categorie: 1 - restauro e risanamento, 2 - ristrutturazione edilizia, 3 - demolizione con ricostruzione, 4 - demolizione senza ricostruzione. Come anticipato i gradi così definiti sono stati attribuiti ai singoli manufatti partendo da una base di definizione elaborata nell'ambito del PRG Vigente. In particolare tale ricognizione ha permesso di evidenziare una porzione di manufatti interni al Centro Storico ed una porzione esterna ad esso, evidenziando i complessi soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. 42/2004. Le strutture così identificate sono state censite attraverso una specifica schedatura che coinvolge, all'interno del Centro Storico, gli edifici vincolati, al suo esterno sono state invece schedate tutte le strutture alle quali viene riconosciuto un grado di protezione secondo le definizioni riportate in precedenza.

Il grado di protezione viene riportato sia sulle Tavole in scala 1:5000 e 1:2.000, sia sulle schede dei singoli edifici.

Raccordo tra grado di protezione ex art. 8.8 NTA PRG e Grado di intervento PI art.10 NTO

Grado di protezione	Grado di intervento								
	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Restauro grado 1	Restauro grado 2	Ristrutturazione edilizia parziale	Ristrutturazione edilizia globale	Demolizione e ricostruzione	Demolizione	Ristrutturazione urbanistica
	MO	MS	RS1	RS2	RE1	RE2	DR	D	RU
1 - restauro e risanamento									
2 - ristrutturazione edilizia									
3 - demolizione con ricostruzione									
4 - demolizione senza ricostruzione									

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

5. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1 Criteri per la stima del beneficio pubblico

Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:

“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

L'Amministrazione di Melara ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore.

Per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extra-onere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i..
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica, i cui valori sono da intendersi indicativi di massima in quanto in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato potranno essere considerati diversi criteri, motivati da rilevanti interessi pubblici. E' infatti fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

4.2 Modalità di calcolo del contributo perequativo

1. La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.
2. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.
3. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.
4. Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali.

Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessato, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove:

Bpr costituisce il beneficio del soggetto privato;

Vae è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;

Va è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

Valore area edificabile

Si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera Comunale sui valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq o €/mc in base alla localizzazione dell'intervento.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera ai fini della determinazione del contributo straordinario uguale a 1,0.

Valore area agricola

Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali di Rovigo riferite al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria n. 1 alla quale appartiene il Comune di Melara.

Valore SEMINATIVO 3,8 €/mq, si assume come valore convenzionale al fine del calcolo del contributo straordinario **4 €/mq**.

Correttivi di calcolo

Si introduce, quale correttivo del contributo straordinario, una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEV) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.

Tale modalità si applica a tutti i casi in cui si genera un nuovo valore a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi, in particolare:

- individuazione di nuovi lotti edificabili interni al tessuto consolidato;
- individuazione di nuovi lotti nel caso di limitate trasformazioni di terreni in continuità con il tessuto consolidato;
- ambiti di espansione soggetti a PUA.

Altri casi di valorizzazione prevedono dei correttivi come di seguito specificati.

Modifica dei parametri stereometrici (altezza, volumetria, superficie coperta) di zone di completamento

Il volume delle aree edificabili viene determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti e il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,5**.

Modifica dei parametri delle schede di edifici tutelati (grado di intervento)

Il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,5**.

Modifica di PUA in intervento diretto

Il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,6**.

Modifica destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Il volume degli edifici viene determinato dall'intero volume non più funzionale.

Il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **1**.

L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera ai fini della determinazione del contributo straordinario uguale a 1,0.

Modifica destinazione d'uso attività produttive in zona impropria

Il volume delle aree edificabili viene determinato dall'intero volume da realizzare in altro uso e il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,6**.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

6. IL PI E IL SUO DIMENSIONAMENTO

A seguito delle 23 osservazioni pervenute e delle controdeduzioni (allegato 2 alla presente relazione) il PI adottato viene ridimensionato in quanto aree che erano state individuate edificabili, a seguito di manifestazioni di interesse e a ridefinizioni dei margini dell'urbanizzato sono state confermate agricole in conseguenza di osservazioni accolte.

Il PATI ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a **ha 19,36**.

Questo PI inserisce modifiche e trasformazioni all'interno di ambiti già diversi dalla zona agricola nel PRG o comunque compresi nei perimetri della urbanizzazione consolidata dal PATI. Le sole trasformazioni che implicano sottrazione di SAU sono individuate nella planimetria che segue e corrispondono a **mq. 2.525**.

L'ufficio calcola la superficie agricola trasformabile residua a mano a mano che vengono attuati gli interventi consentiti dal PI che la sottraggono.

A seguito dell'approvazione della LR 14/2017 non si pongono limitazioni alle scelte che può definire il PI di Melara in quanto ai sensi dell'art. 13 comma 3 *“I Piani degli interventi (PI) che hanno formalmente avviato la procedura di formazione ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, alla data di entrata in vigore della presente legge, possono concludere il procedimento di formazione del piano in deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera b).”* limitazione che prevede *“non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo”*.

Il PI come si evince dal dimensionamento, sia in relazione alla superficie sia alla volumetria, prevede comunque interventi assolutamente limitati.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

INTERVENTI ATTIVATI DAL PI CHE DETERMINANO CONSUMO DI SAU



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

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

ZONE D E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PI

Denominazione zona PRG	Denominazione zona PI
ZTO D1 - zone produttive industriali e artigianali di completamento	D1
ZTO D1S - zone produttive industriali e artigianali di completamento speciali	D1
ZTO D2 - zone produttive industriali e artigianali di espansione	D2
ZTO D3 - zone commerciali, direzionali, artigianali di servizio, di completamento	D1
ZTO D4 - zone produttive esistenti non organicamente inserite	D1
ZTO D5 - zone produttive speciali	D1
ZTO D5 - zone produttive speciali	DS
ZTO D6 - zone produttive di qualsiasi tipo con piano attuativo vigente	D1

INTERVENTI RESIDENZIALI ATTIVATI DAL PI

n. progressivo	Manifestazioni d'Interesse	ZTO PRG	Zona PAT	Superficie	Denominazione zona PI	Volume residenziale	Abitanti teorici
1	5	E4 E	Consolidato	748 626	B	1.122 939	7 6
TOTALE				1.374		2.061	13

INTERVENTI PRODUTTIVI ATTIVATI DAL PI

n. progressivo	Manifestazioni d'Interesse	ZTO PRG	Zona PAT	Superficie	Denominazione zona PI
2	1	E4	Consolidato	350	D1
3	3	E	Agricolo	2.525	D1
TOTALE				2.875	

Per quanto riguarda la manifestazione con progressivo 2 si tratta di una riclassificazione di una piccola area, mentre per la manifestazione con progressivo 3 si tratta di una zona attualmente agricola, ma compresa tra due zone già classificate produttive dal previgente PRG, si configura quindi come un completamento di un'area già urbanizzata.

INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA ATTIVATI DAL PI

n. progressivo	Manifestazioni d'Interesse	ZTO PRG	Zona PAT	Superficie	Volume residenziale	Abitanti teorici	Classificazione PI
4	9	D3	Agricolo	9.575			Zona Agricola
5	14	D3 D2	Agricolo	4.126			Zona Agricola
				15.659			
6	15	C	Agricolo	4.487	2.244	15	Zona Agricola
TOTALE				33.847	2.244	15	

DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE DAL PRG, TRASFORMATE E SOTTRATTE DAL PI

n. progressivo	ZTO	Superficie	Azione	Classificazione PI
7	F2 - Zone per attrezzature tecnologiche	1.713	Trasformazione in verde privato	Verde Privato
8	F1 - Zone per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	38.477	Non attivato dal PI	Zona Agricola
9	F1 - Zone per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	86	Trasformazione in attrezzature tecnologiche	Attrezzature Tecnologiche
10	F2 - Zone per attrezzature tecnologiche	1.283	Non attivato dal PI	Zona Agricola
TOTALE		41.559		

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

RICLASSIFICAZIONI DEL PRG IN DOTAZIONI URBANISTICHE DAL PI

n. progressivo	ZTO	Superficie	Azione	Classificazione PI
11	C	2.486	Trasformazione in ZTO F3	F3
12	B	3.737	Trasformazione in ZTO F2	F2
TOTALE		6.223		

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG del PATI e del PI. Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PATI come soglia minima. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

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

Se venissero attuati tutti gli interventi previsti, i nuovi abitanti teorici introdotti dal PI sarebbero **13**.

Il quadro generale delle dotazioni pubbliche all'interno del PRG, confermate dal PI, è il seguente:

tipo di servizio	esistenti		non attuati		totale	
	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
istruzione	6.999	3,9	0	0,0	6.999	3,9
interesse comune	22.964	12,7	5372	2,9	28.336	15,7
verde	30.145	16,7	3.122	1,7	33.267	18,45
parcheggi	10.781	5,9	0	0	10.781	5,9
totale	70.889	39	8.494	5	79.383	44

La popolazione residente nel Comune di Melara al 1 gennaio 2017 era pari a 1.799 unità.

Valutazione delle dotazioni urbanistiche

Le zone di espansione così come previste dal PRG avevano una consistenza di servizi congrua e dimensionata alla popolazione, mentre gli interventi nuovi previsti dal PI devono essere verificati al fine che la dotazione dei servizi sia conforme alla normativa vigente.

Le azioni del PI che prevedono la trasformazione di una ZTO B o C in zona Agricola sono pari a 4.425 mq corrispondenti a 15 abitanti teorici, esse producono una sottrazione di necessità di dotazioni urbanistiche pari a 450 mq, mentre i nuovi abitanti teorici in aggiunta sono 13 pari a 390 mq.

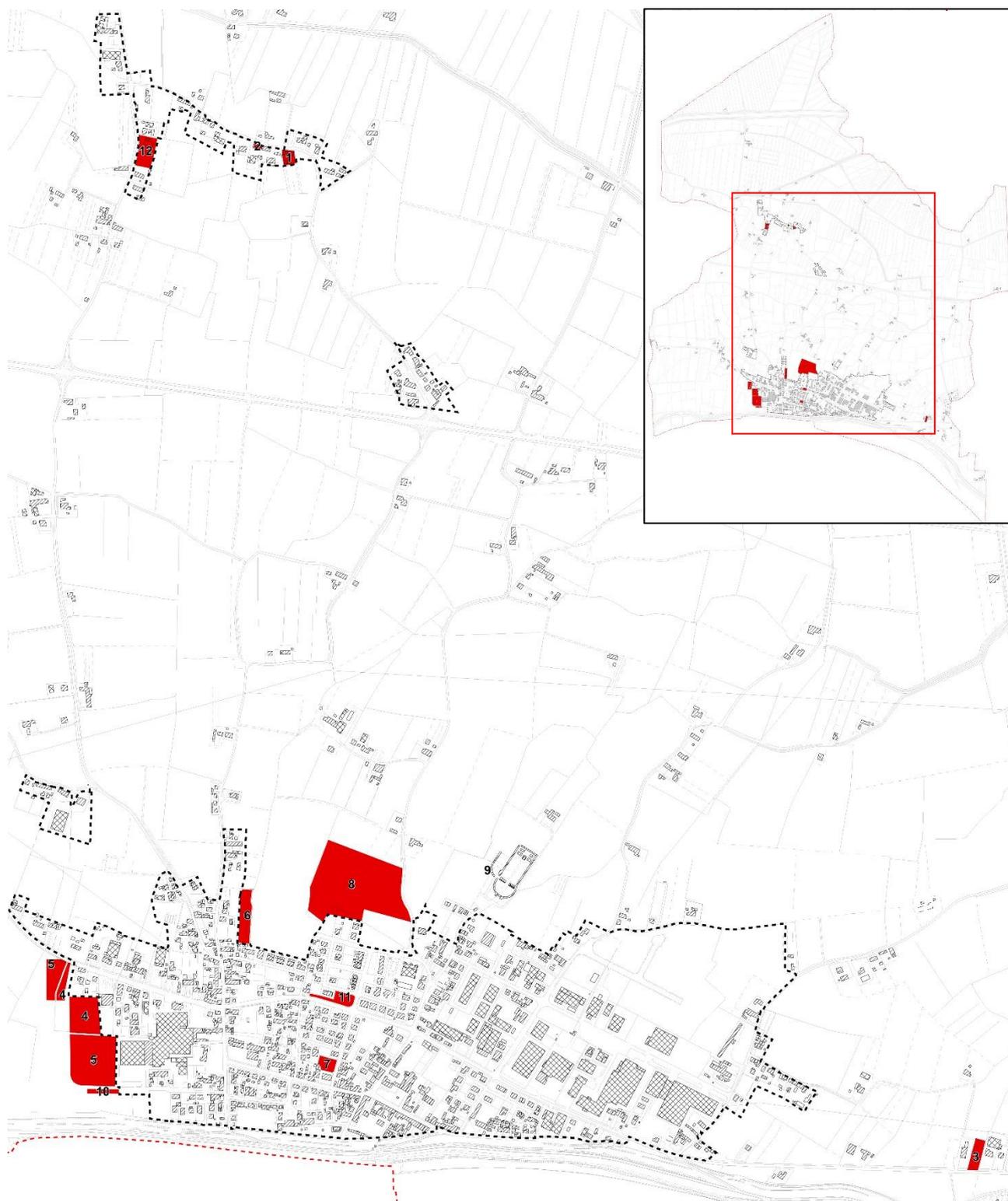
Abitanti 2016	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici in sottrazione dal PI	Abitanti teorici totali
1.799	13	15	1.797

Mq di dotazioni urbanistiche ex LR 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche disponibili
A	B
53.910	79.383

Le dotazioni disponibili risultano pari a 79.383 mq, ossia un valore superiore a quanto richiesto dalla legislazione vigente, corrispondente a 53.910 mq. Pertanto, se tutte le previsioni venissero attuate, si avrà una dotazione di 44 mq di servizi pubblici per abitante.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

AMBITI RICLASSIFICATI DAL PI



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

7. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi e alla costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da attivazione di PUA o meccanismi perequativi, pertanto le dotazioni urbanistiche, anche in considerazione del contributo perequativo risulta fattibile. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, ICI, contributi perequativi)

.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Allegato 1 Manifestazioni di Interesse

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°01

Protocollo: 2634

Data: 23/05/2016

Richiedente: Ragazzi Oscar

Luogo interessato: Via S. Stefano

Foglio: 3

Mappale: 133

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede che tutta l'area di proprietà venga classificata in zona omogenea "D4 - Zone produttive esistenti non organicamente inserite" (Art. 19 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Parere: ACCOLTA. Tutta l'area viene ricompresa all'interno della zona produttiva.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°02

Protocollo: 2891

Data: 26/05/2016

Richiedente: Arbustini Sandro

Luogo interessato: -

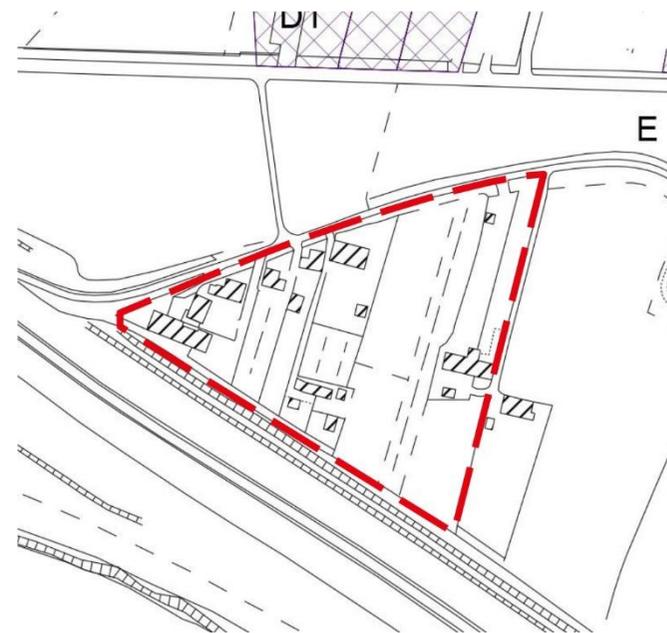
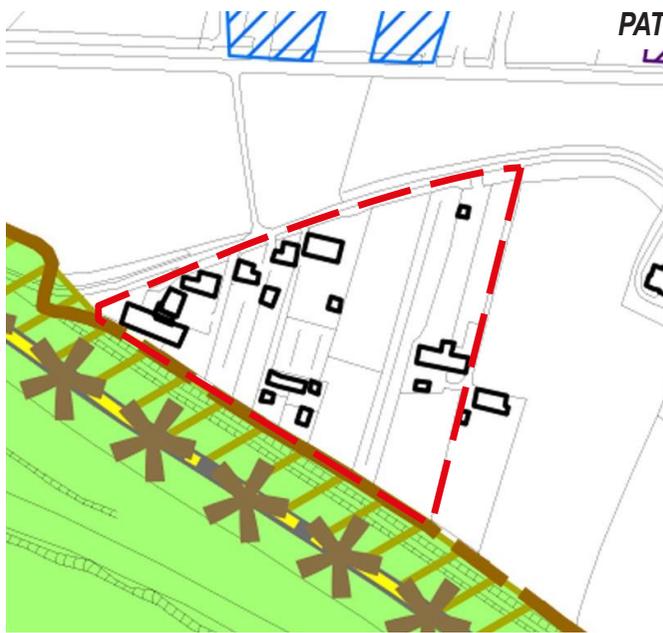
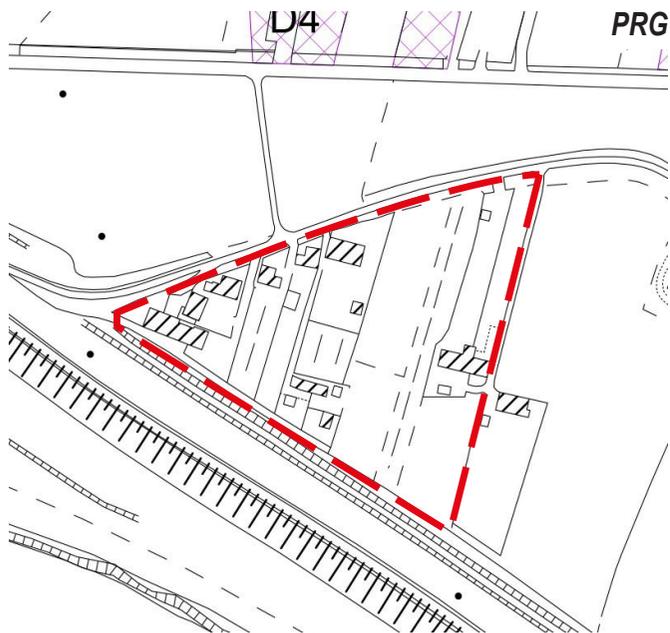
Foglio: -

Mappale: -

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede che la zona arginone venga classificata in "B2 - Zone residenziali non organicamente inserite (Art. 12 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.)" o zona specifica per eseguire interventi di ristrutturazione, escludendo i fabbricati da onerose pratiche dei beni ambientali.

Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA. È possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie pre-esistenti, aumentandole fino al 20%. In ogni caso per le trasformazioni vanno richiesti i pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°03

Protocollo: 2983

Data: 31/05/2016

Richiedente: Guerrini Francesco

Luogo interessato: Via Oberdan

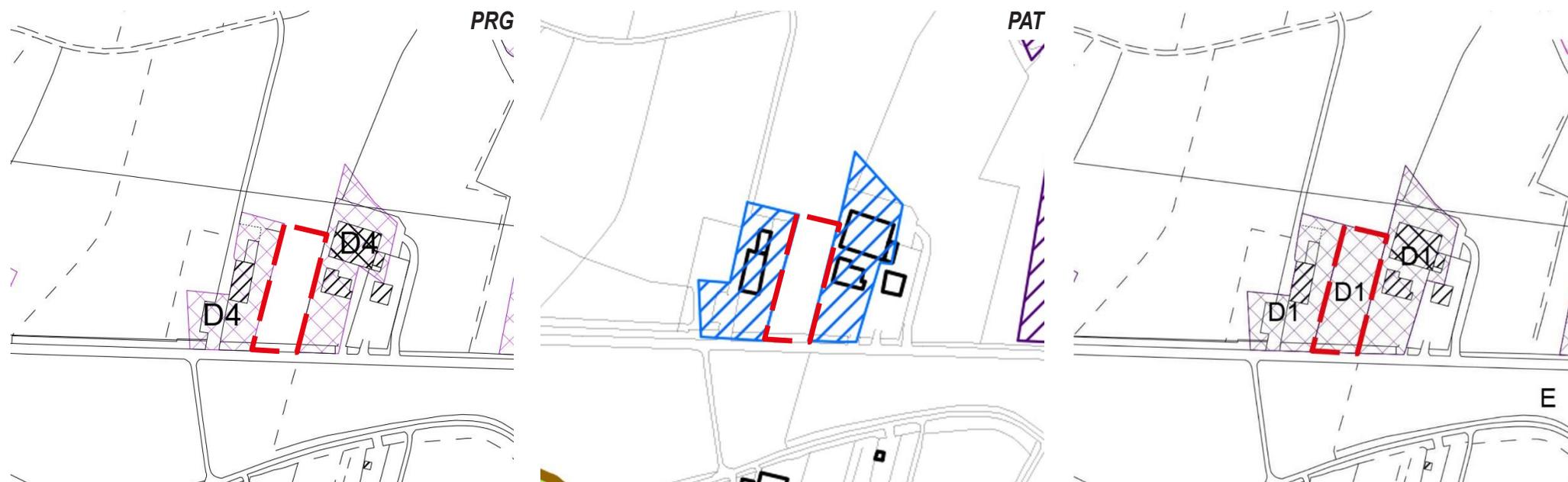
Foglio: 14

Mappale: 340

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede di riclassificare la zona da "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in zona omogenea "D4 - Zone produttive esistenti non organica- mente inserite" (Art. 19 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), per eventuale nuova costruzione di un capannone per l'attività esistente.

Parere: ACCOLTA. Si tratta di una rimodulazione dei margini coerentemente alle norme di flessibilità previste dal PAT Vigente.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°04

Protocollo: 2955

Data: 30/05/2016

Richiedente: Mingotti Oreste

Luogo interessato: Via Oberdan

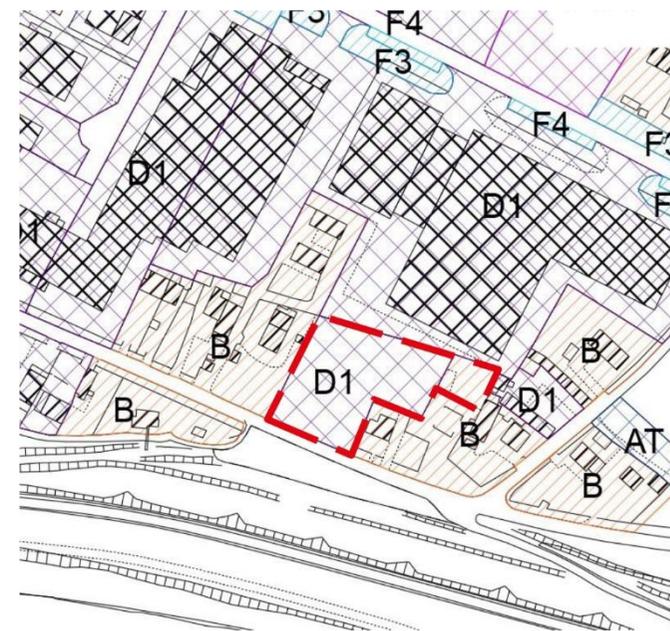
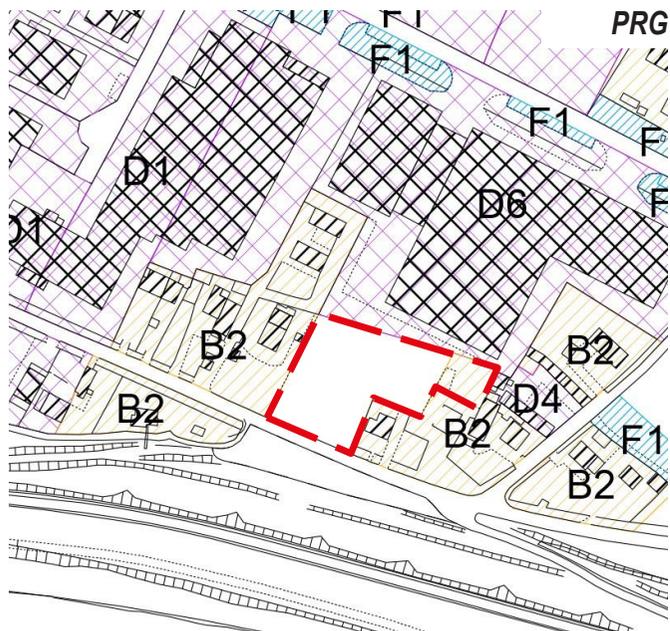
Foglio: 14

Mappale: 89, 331, 740, 742, 743

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi, si richiede un cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà per poter ampliare la ditta.

Parere: **ACCOLTA**. Si evidenzia come l'area sia già riportata all'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato e verrà inserita come "D1" di completamento.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°05

Protocollo: 2803

Data: 24/05/2016

Richiedente: Tonazzi Maurizio

Luogo interessato: Via S. Stefano

Foglio: 3

Mappe: 136

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di riclassificare tutta l'area di proprietà, attualmente suddivisa in zona E4 ed E, come zona "E4 - Zone caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative che hanno perso la loro caratteristica agricola" (Art. 22.2 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.)

Parere: ACCOLTA. Si tratta di una rimodulazione dei margini coerentemente alle norme di flessibilità previste dal PAT Vigente. Si evidenzia come l'area sia già riportata all'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°06

Protocollo: 3256

Data: 13/06/2016

Richiedente: Valla Christiano

Luogo interessato: Via della Chiesa

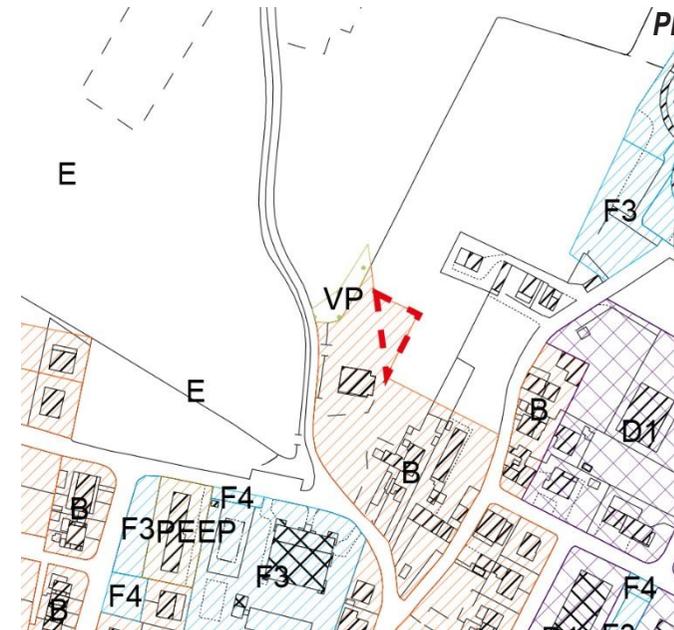
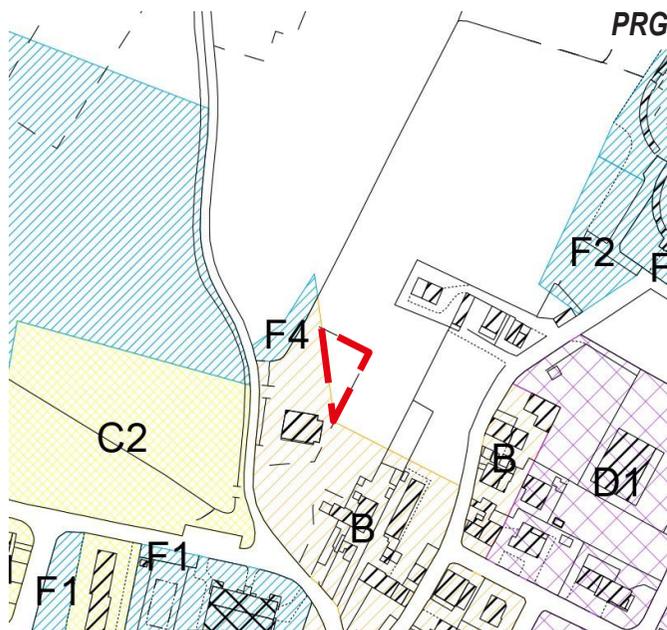
Foglio: 12

Mappale: 1953, 1954

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di riclassificare la zona "E2 - Zone di primaria importanza per la funzione agricola produttiva" (Art. 22.1 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in zona omogenea "B - Completamento residenziale" (Art. 10 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) per ampliamento fabbricato.

Parere: ACCOLTA. Si tratta di una rimodulazione dei margini coerentemente alle norme di flessibilità previste dal PAT Vigente.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°07

Protocollo: 3396

Data: 17/06/2016

Richiedente: Valerio Bodo

Luogo interessato: Via Arginone

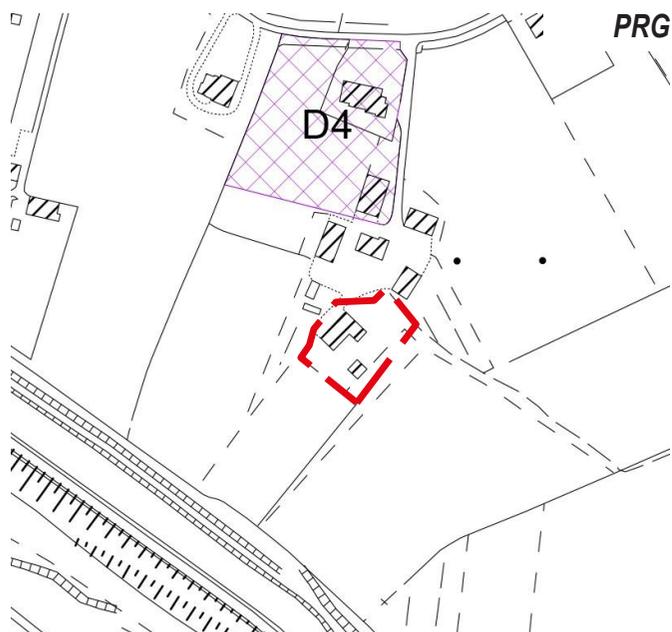
Foglio: 16

Mappale: 260

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede di ampliare il numero attuale delle unità abitative immobiliari, rimuovendo i limiti vigenti.

Parere: ACCOLTA. È possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie pre-esistenti, aumentandole fino al 20%. In ogni caso per le trasformazioni vanno richiesti i pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°08

Protocollo: 3365

Data: 16/06/2016

Richiedente: Arbustini Sandro

Luogo interessato: Via Saletto

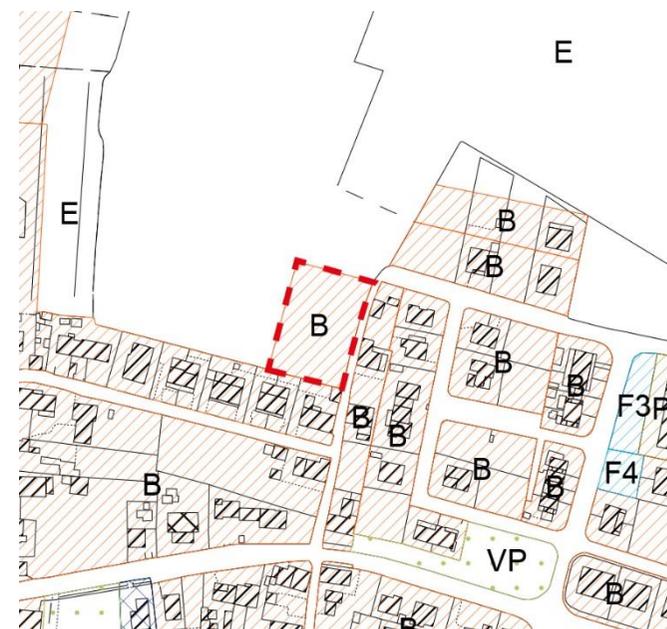
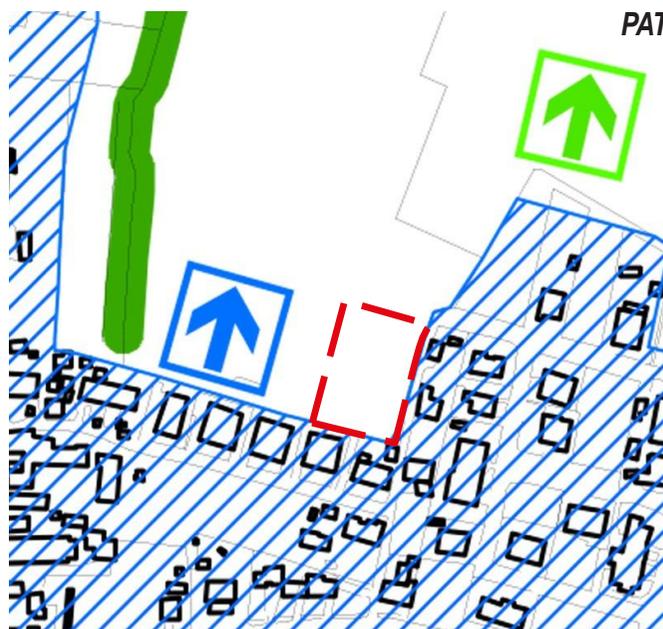
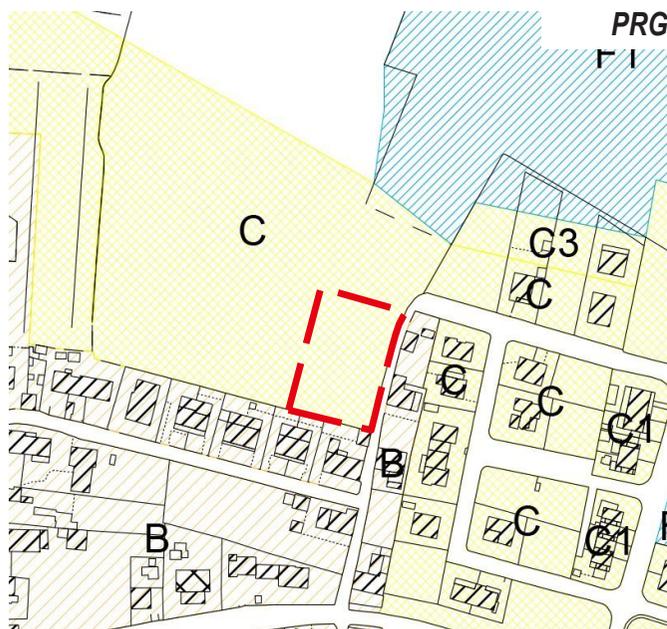
Foglio: 12

Mappe: 1621, 1627, 1640 e 1635

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di riclassificare la zona "C - Espansione Residenziale" (Art. 13 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in zona omogenea "B - Completamento residenziale" (Art. 10 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) e in zona omogenea "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Parere: ACCOLTA. Si accoglie il cambio di destinazione da zona "C" ad agricola "E", la porzione rimanente viene convertita a zona "B" e sottoposta a convenzionamento per le modalità abitative

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°09

Protocollo: 3406

Data: 20/06/2016

Richiedente: Nardi Tiziana

Luogo interessato: Via Paradello

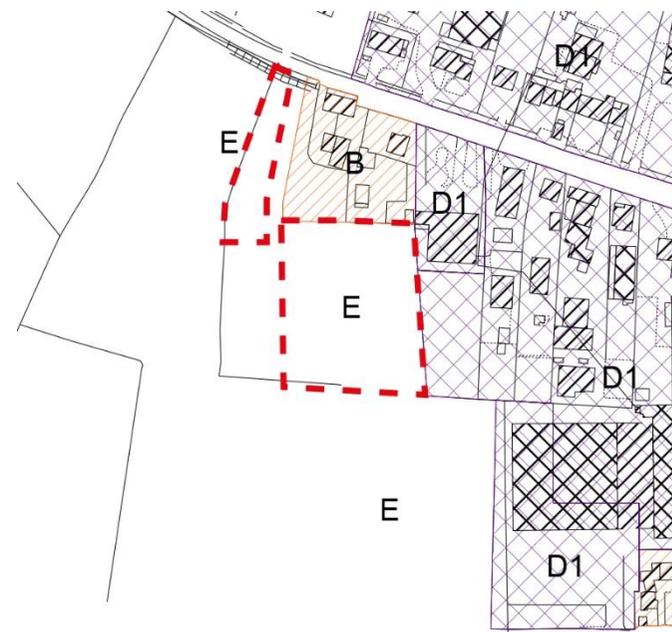
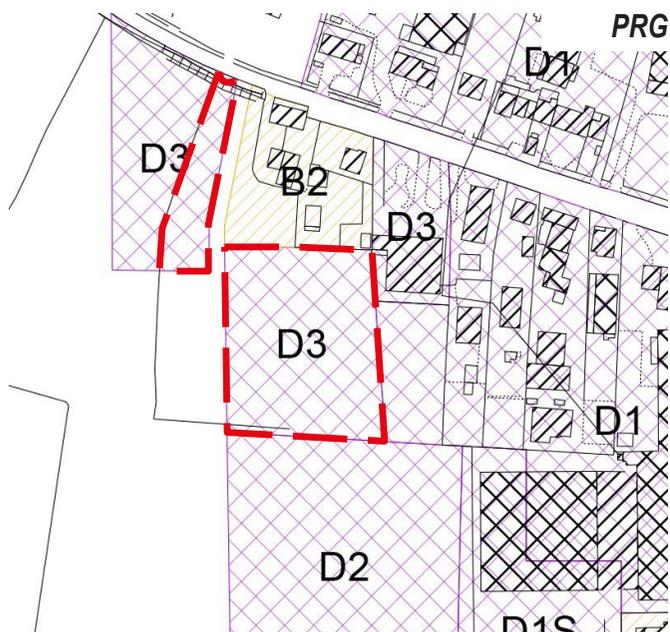
Foglio: 11

Mappe: 138 e 334

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di riclassificare l'area produttiva attualmente prevista, identificata in zona omogenea "D3 - Zone Commerciali, direzionali, artigianali di servizio, di completamento" (Art. 18 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) in zona omogenea "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Parere: ACCOLTA. Si procede alla riclassificazione da zona "D3" a zona agricola "E".

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°10

Protocollo: 3500

Data: 22/06/2016

Richiedente: Furiani Rodolfo

Luogo interessato: Via Provinciale 50

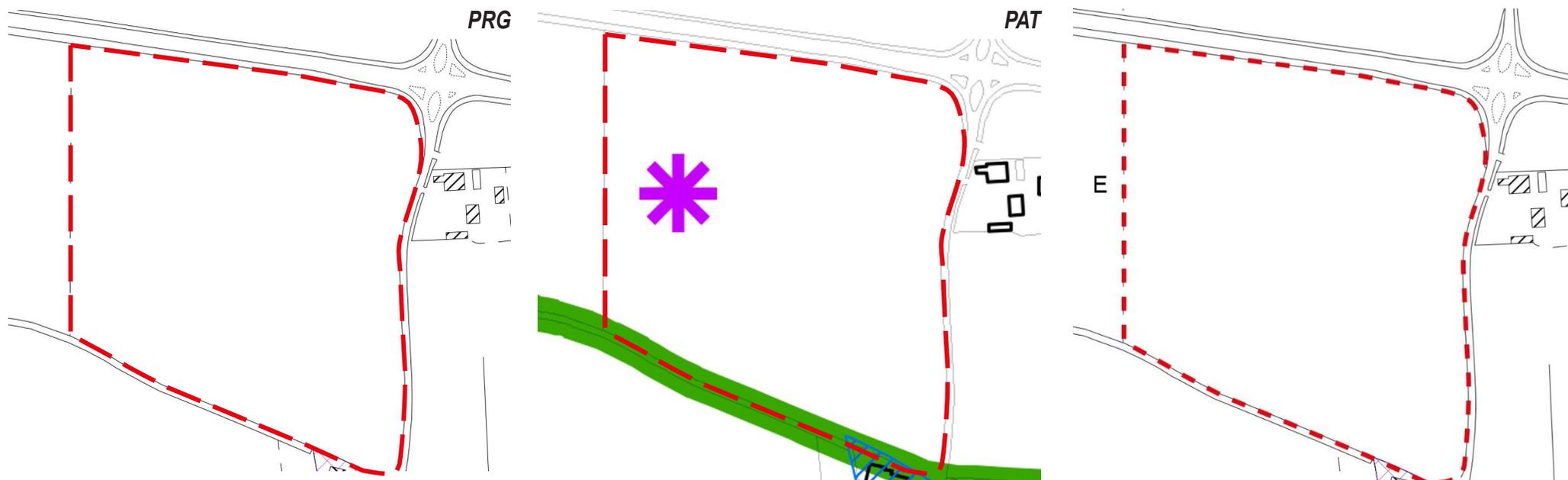
Foglio: 4

Mappale: 289, 55, 292, 295, 24, 155 e 156

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di rendere possibile la realizzazione di un magazzino stoccaggio e lavorazione prodotti ortofrutticoli.

Parere: **PARZIALMENTE ACCOLTA**. Nella circostanza in cui il proprietario sia un conduttore agricolo a titolo principale, l'intervento può essere comunque realizzato predisponendo un piano aziendale che ne definisca i contenuti e le dimensioni.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°11

Protocollo: 3506

Data: 23/06/2016

Richiedente: Ridolfi Zeno

Luogo interessato: Via Mezzana

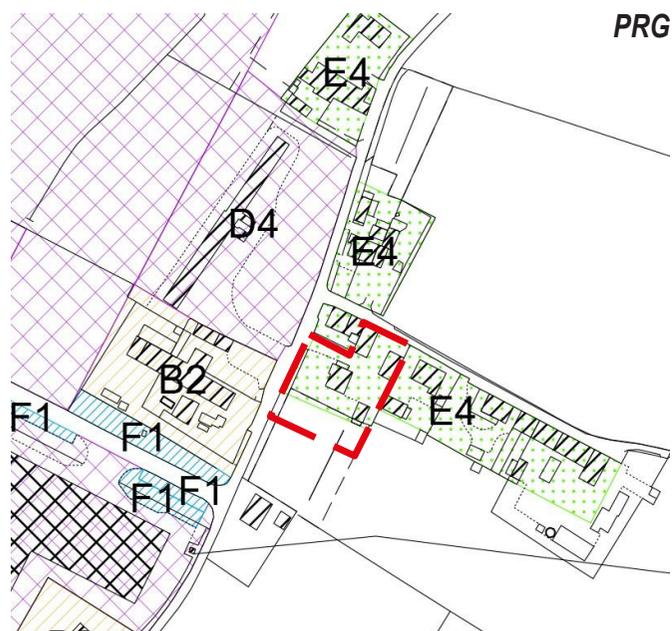
Foglio: 14

Mappale: 735

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi, si richiede di ampliare il fabbricato esistente adibito a ricovero attrezzi agricoli. Viene inoltre richiesta un'integrazione normativa che consenta deroghe a distanza dai confini e da fabbricati minore di 10 m.

Parere: **ACCOLTA.** Qualora il fabbricato esistente sia un annesso non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, il fabbricato potrà essere ampliato a norma di legge fino ad 800mc, l'intervento potrà comunque essere portato a termine anche qualora non sussista tale condizione. Non può essere prevista deroga sulla distanza dai confini.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°12

Protocollo: 3527

Data: 23/06/2016

Richiedente: Guernieri Maria Luisa

Luogo interessato: Via Falcone Borsellino

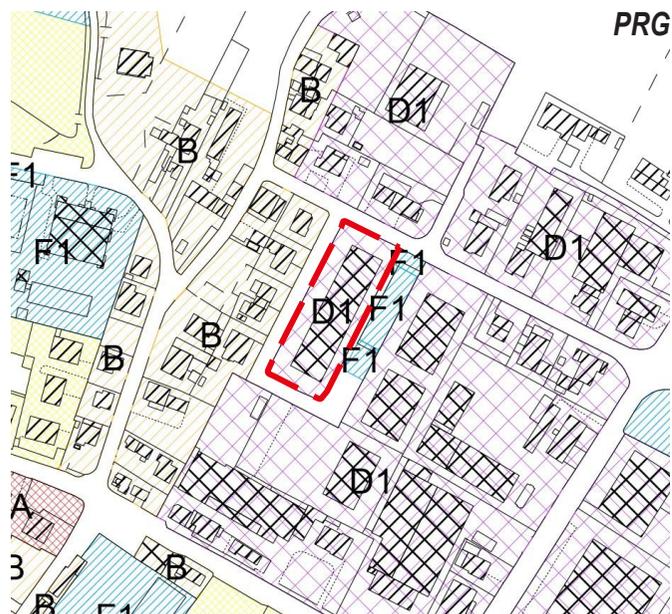
Foglio: -

Mappale: -

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede di variare la destinazione d'uso del terreno fronte Via Falcone Borsellino, da produttivo a residenziale o verde pubblico con lo scopo di eliminare il degrado esistente e riqualificare tutta l'area circostante.

Parere: **NON ACCOLTA.** L'ambito su cui insiste la proposta non è di proprietà del richiedente.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°13

Protocollo: 3537

Data: 27/06/2016

Richiedente: Parente Romualdo e Marchi Rina

Luogo interessato: Via Orbedan

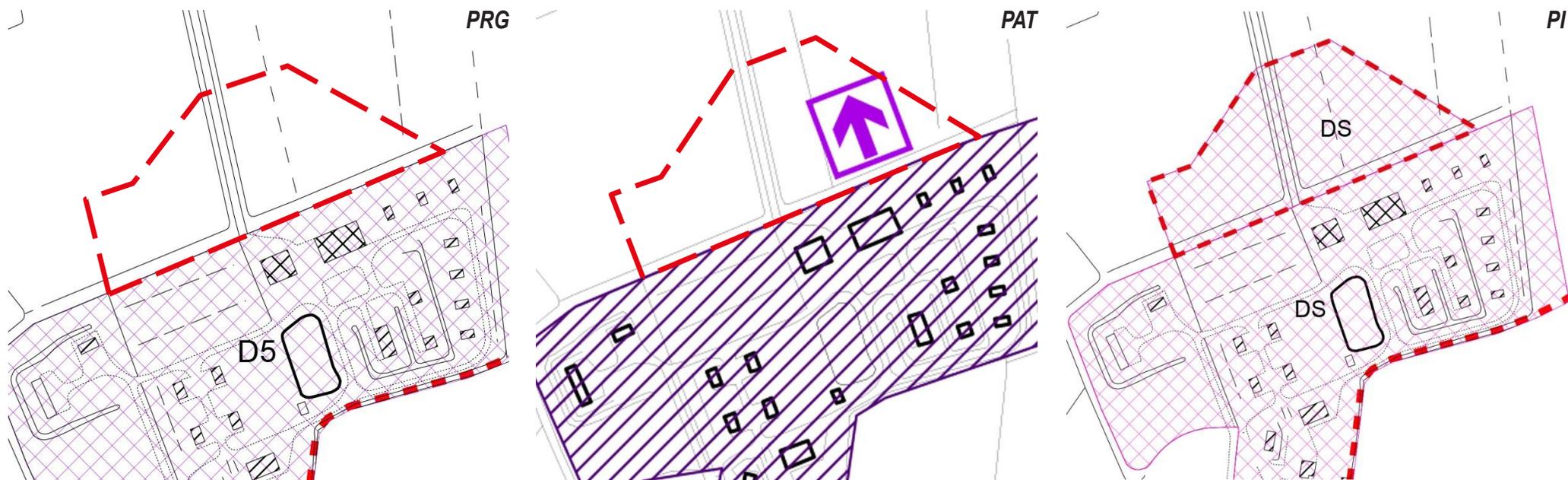
Foglio: 14

Mappale: 295, 145, 292 e 19

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si richiede di poter realizzare l'ampliamento della Z.T.O., per una superficie approssimativa di 22.000 mq circa, in modo da garantire prospettive di sviluppo aziendale nei prossimi anni nonché assicurare le necessarie attività tecniche indispensabili all'impresa esistente.

Parere: ACCOLTA. La richiesta risulta coerente con la linea preferenziale di sviluppo produttivo prevista dal PAT.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°14

Protocollo: 3539

Data: 27/06/2016

Richiedente: Nardi Maura e Bragazzi Giorgio

Luogo interessato: Via Paradello

Foglio: 11

Mappe: 135, 308, 137, 772, 335, 493, 151, 152, 153, 154, 188, 190, 192 e 150

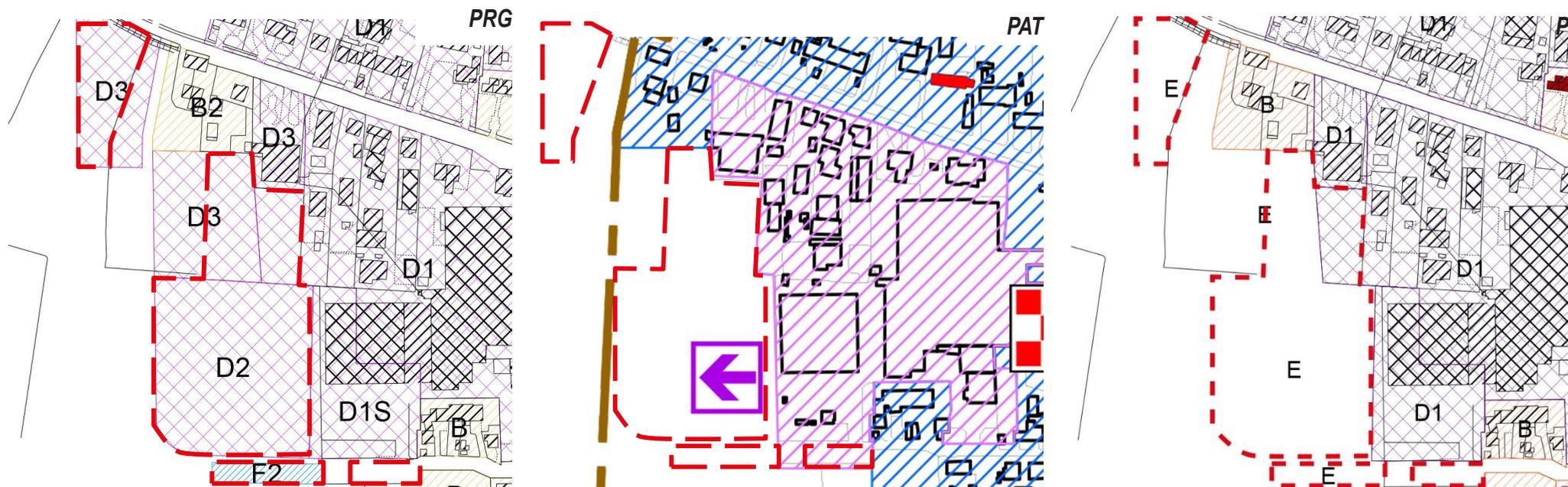
Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi si chiede di riclassificare la destinazione dei fondi identificati rispettivamente: in zona omogenea "D1 - Produttiva Industriale e Artigianale di completamento" (Art. 16 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), "D2 - Produttiva Industriale e Artigianale di

espansione" (Art. 17 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), "D3 - Zone Commerciali, direzionali, artigianali di servizio, di completamento" (Art. 18 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Per tali zone, ad eccezione del mappale n° 493, si chiede la conversione in zona omogenea "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Parere: ACCOLTA. Si procede alla riclassificazione coerentemente alle disposizioni previste per le Varianti verdi. Gli ambiti "D1", "D2" e "D3" vengono riclassificati come zone E, viene però mantenuto il progetto della viabilità di collegamento con l'arteria principale SP 25, Via Paradello.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°15

Protocollo: 3583

Data: 24/06/2016

Richiedente: Basaglia Franco e Vincenzi Milvia

Luogo interessato: Vicolo Capitello

Foglio: 12

Mappale: 132, 137

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli

interventi, si chiede di riclassificare una porzione dei fondi lungo "Vicolo Capitello", da zona omogenea "C - Espansione Residenziale" (Art. 13 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) a zona omogenea "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Parere: ACCOLTA. Si procede alla riclassificazione da zona "C" a zona agricola "E".

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°16

Protocollo: 3596

Data: 29/06/2016

Richiedente: Mingotti Oreste e Borghi Roberta

Luogo interessato: Via Garibaldi

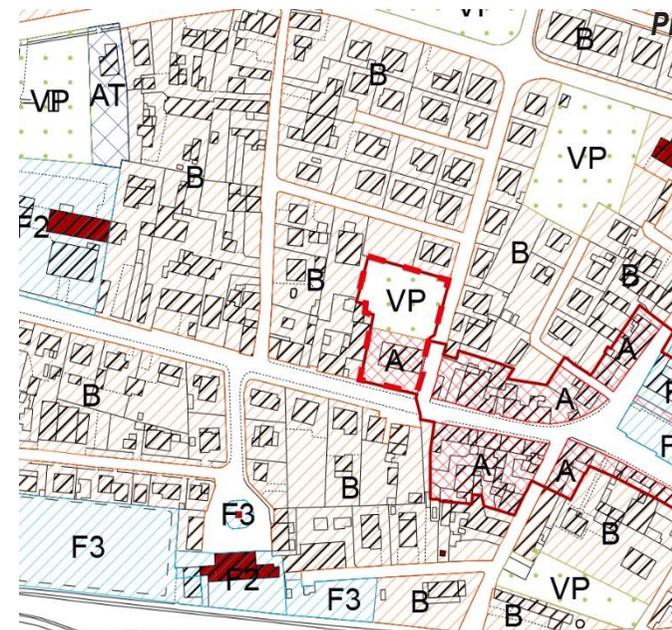
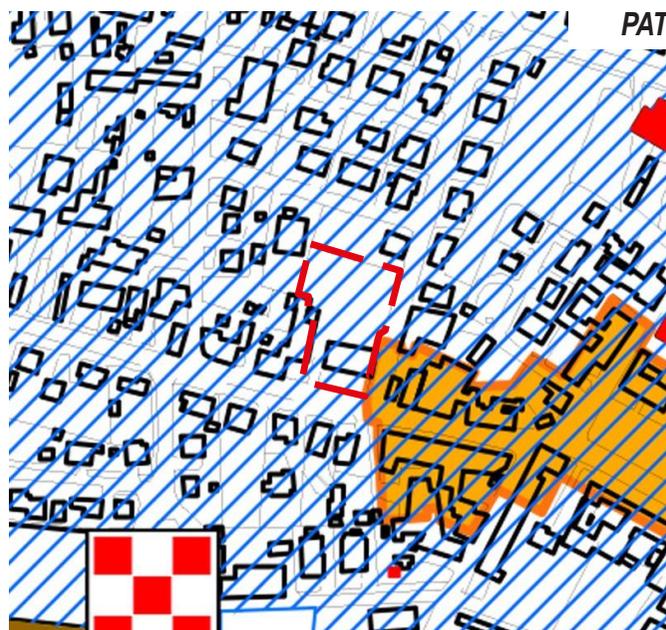
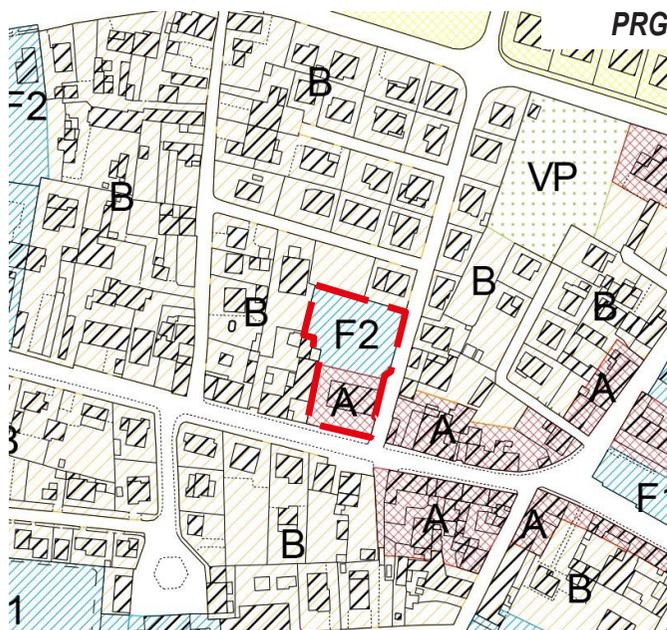
Foglio: -

Mapale: -

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi, si richiede che al fabbricato di proprietà e all'area contigua vengano tolti i vincoli di

Parere: ACCOLTA. Si procede alla riclassificazione dell'area in Verde Privato.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°17

Protocollo: 3703

Data: 04/07/2016

Richiedente: Castaldelli Alvise

Luogo interessato: Via Rocca

Foglio: -

Mappale: 396

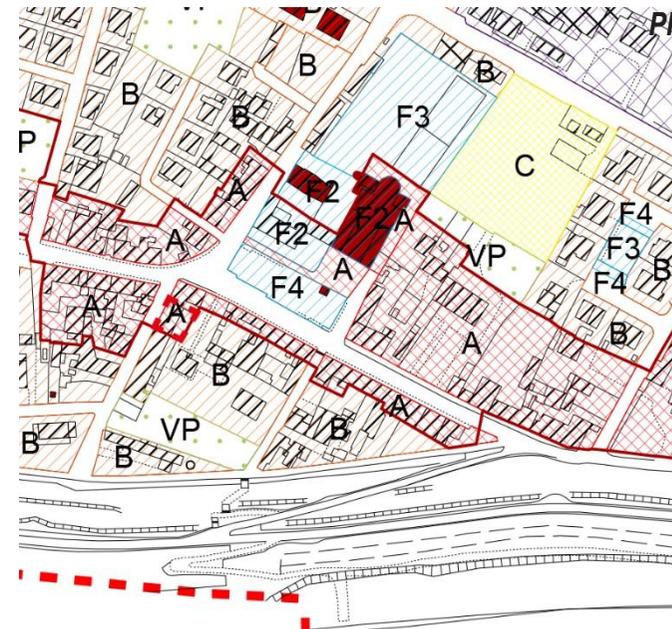
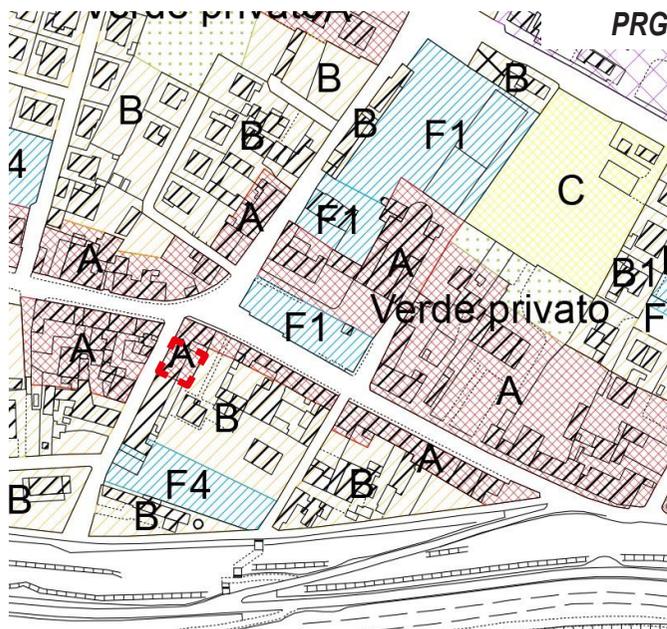
Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi, si chiede di riclassificare l'abitazione di proprietà, identificata rispettivamente in zona omogenea "A - Centro Storico" (Art. 08 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.),

in zona "B - di completamento residenziale" (Art. 10 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.). Inoltre si richiede che la distanza tra i fabbricati sia misurata tra pareti e non a raggiera.

Parere: NON ACCOLTA. L'edificio risulta compreso nel Centro Storico definito da PAT e PRG Vigenti, nonché dall'Atlante dei Centri Storici del Veneto; il PI potrebbe eventualmente modificare i gradi di intervento.

Per quanto riguarda la normativa il PI procede ad una revisione complessiva delle norme vigenti e dei parametri edilizi.

Nota: -





Comune di Melara Provincia di Rovigo

Manifestazione n°18

Protocollo:

Data: 26/06/2016

Richiedente: Mingotti Francesco

Luogo interessato: Via Cappelline

Foglio: -

Mappale: -

Oggetto della richiesta in sintesi: In relazione alla zonizzazione del Piano degli interventi, si chiede di riclassificare una porzione dei fondi tra "Via Cappelline" e "Via della Chiesa", identificati rispettivamente in zona omogenea "E - Agricola" (Art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Per il nucleo residenziale esistente, escluso dalla perimetrazione consolidata presente negli insediamenti contigui, si segnala l'opportunità di includere questa porzione fino alla congiunzione con Via della Chiesa.

Parere: **NON ACCOLTA.** Si tratta di area esterna al tessuto consolidato che anche il PRG Vigente classifica in zona agricola.

Nota: -



Allegato 2 Osservazioni

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Osservazioni al Piano Adottato					Parere Tecnico
N°	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	
1	2741	17-05-2017	Tecnoservizi S.r.l.	Riduzione della distanza dalla strada per la costruzione di un futuro ampliamento da 10 m a 5 m.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si introduce una modifica all'Art. 9 dopo l'ultimo comma" "Le distanze dalle strade all'esterno del centro abitato sono regolamentate dal Codice della Strada in base alla tipologia delle strade e la fascia di rispetto è indicata sulle Tavole 1 e 2 del PI. All'interno del Centro Abitato, dove è compito del PI stabilire la profondità delle fasce di rispetto, vengono definite le seguenti distanze: <ul style="list-style-type: none"> • m. 5 per le zone residenziali; • m 7,5 per le zone produttive."
2	2621	23-05-2017	Leati Veronica	Segnalazione di anomala estensione delle aree di pertinenza e degli edifici ricompresi nella scheda 05 "Edifici di culto". Inoltre il vincolo di grado 1, penalizza le porzioni segnalate che nel PRG avevano apparentemente un vincolo di grado 2, ovvero completamente in ZTO B2.	ACCOLTA Si corregge l'errore come da allegato cartografico
3	3031	05-06-2017	Cerutti Antonio	Richiesta di mantenere agricolo il lotto di proprietà.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
4	3263	13-06-2017	MAFRA s.a.s.	Riduzione della distanza dalla strada da 10 m a 7,5 m.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si introduce una modifica all'Art. 9 dopo l'ultimo comma" "Le distanze dalle strade all'esterno del centro abitato sono regolamentate dal Codice della Strada in base alla tipologia delle strade e la fascia di rispetto è indicata sulle Tavole 1 e 2 del PI. All'interno del Centro Abitato, dove è compito del PI stabilire la profondità delle fasce di rispetto, vengono definite le seguenti distanze: <ul style="list-style-type: none"> • m. 5 per le zone residenziali; • m 7,5 per le zone produttive."
5	3275	13-06-2017	Castaldelli Daniele	Si chiede lo stralcio dell'area dal PI in quanto non più direttamente funzionale allo scopo originariamente prefissato e il declassamento a zona agricola.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
6	3305	14-06-2017	Trombetta Luigi	Si chiede che il terreno di proprietà venga classificato in zona agricola, in sub ordine venga assegnato un valore ai fini IMU parificato al valore agricolo aumentato del 50%.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
7	3307	14-06-2017	Immobiliare La Rocca S.r.l.	Si chiede che il terreno di proprietà venga classificato in zona agricola.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
8			Valerio Bodo	Richiesta di modifica art. 40 NTO. Consentendo oltre all'ampliamento degli edifici non vincolati anche la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari residenziali	ACCOLTA Si modifica il comma dell'art. 40 come segue: "Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Ai sensi dell'art 44 comma 5 della LR 11/2004 per tutti gli edifici destinati a case di abitazione è ammesso l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, consentendone il frazionamento in massimo 4 unità immobiliari residenziali."
9	3330	15-06-2017	Ridolfi Zeno	Chiede di mantenere la destinazione d'uso precedente, da zona B a zona E3.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
10	3365	19-06-2017	Castaldelli Gianna	Chiede, 10. a in relazione ad un'immobile di proprietà, di togliere il vincolo della zona A per un recupero del fabbricato con destinazione d'uso agricola. 10. b per un terreno di proprietà, che detto terreno venga classificato come area agricola, mantenendo una fascia di circa 20 m di area edificabile in fregio alla pubblica via ed al fabbricato esistente.	10. a ACCOLTA Si aggiunge dopo l'ultimo comma dell'art.66, disciplina degli interventi, il seguente comma "Per gli edifici tutelati nei Borghi e quelli esterni al centro storico è possibile, previo parere dell'Ufficio Tecnico, installare pannelli fotovoltaici purché si adottino soluzioni integrate nelle scelte dei materiali e coerenti con la qualità architettonica dell'edificio." 10.b ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico

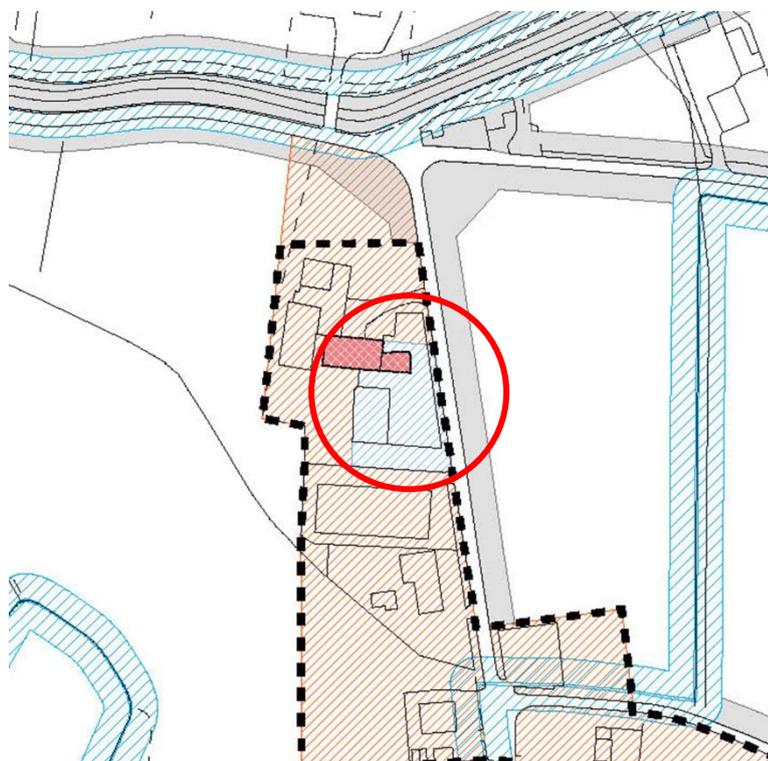
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

11	3425	21-06-2017	Mingotti Oreste	Chiede 11.a lo spostamento dell'area di pertinenza dell'immobile di proprietà di circa 10 m a nord. 11.b la variazione d'uso dell'immobile oltre alla destinazione residenziale, venga prevista la destinazione ad uso residenza sanitaria assistita (RSA).	11.a NON ACCOLTA in quanto l'ambito DESTINATO A Verde privato intende tutelare sia la pertinenza scoperta che la qualità del verde e la sua destinazione permeabile. 11b ACCOLTA Accolta in quanto all'art. 22.1, nella definizione delle destinazioni d'uso, sono comprese anche le "attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali" e quindi anche una RSA.
12			Valerio Bodo	Richiesta di modifica art. 40 NTO. Prevedendo l'introduzione tra gli interventi previsti anche della "ristrutturazione"	ACCOLTA Si inserisce all'art. 40 dopo la parola ricostruzione "e/o ristrutturazione"
13	3465	23-06-2017	Marchi Alberto	Si chiede che i terreni di proprietà, ora utilizzati per attività agricola, vedano variare la loro destinazione urbanistica attualmente indicata come D1.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
14	3465	23-06-2017	Losi Gianfranco	Si richiede la modifica normativa che consenta di aumentare il volume frazionabile delle unità abitative esistenti a 900 mc, consentendo inoltre un aumento di tali unità abitative, senza un limite.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si procede alla riclassificazione dell'ambito in ZTO B riconoscendo così lo stato di fatto dell'area che non è produttiva
15			Valerio Bodo	Richiesta di modifica art. 66 NTO. Prevedendo che siano consentite strutture di supporto all'attività turistico ricettiva.	ACCOLTA Si introduce all'art.66 dopo il secondo capoverso a all'articolo 40 alla fine:
16	3490	26-06-2017	Guerzoni Vincenzo	Richiesta di modifica art. 30 NTO. Sostituire la parola "prodotti viticoli" con "prodotto cereagricoli"	PARZIALMENTE ACCOLTA Si introduce la parola "prodotti dell'agricoltura"
17	3492	26-06-2017	Guerzoni Vincenzo	Richiesta di modifica art. 42 NTO Per consentire la realizzazione di manufatti per l'agricoltura anche con interventi temporanei.	PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 44 – c. 1 della LR 11/2004 prevede "Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive", tra le quali rientrano (art. 50 lettera d) le: "strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale". Si aggiunge all'art. 42 la seguente frase: "La realizzazione e l'installazione di tali manufatti è ammessa anche con attrezzature temporanee".
18	3491	26-06-2017	Guerzoni Vincenzo	Richiesta di modifica art. 42 NTO. Prevedendo moduli abitativi temporanei	NON ACCOLTA a seguito di votazione del C.C. Vedi delibera C.C. n°33 del 30/11/2017
19	3493	26-06-2017	Guerzoni Vincenzo	Richiesta di modifica art. 35 NTO chiedendo che oltre al legno vengano utilizzati anche materiali plastici e che sia possibile posizionare i ricoveri per attrezzi a confine con assenso dei confinanti.	NON ACCOLTA La possibilità di utilizzare materiali diversi dal legno e la norma per il confine è già prevista
20	3494	26-06-2017	Guerzoni Vincenzo	Richiesta di modifica art. 71 NTO. Ridefinendo le zone P (pericolo) e le relative norme	NON ACCOLTA/ NON PERTINENTE Non è materia del PI ma del PAT, inoltre l'ente competente è l'autorità di Bacino e il Genio Civile
21	3499	26-06-2017	Bazzi Rubens	Si chiede che il terreno di proprietà venga classificato in zona agricola.	ACCOLTA Si classifica l'ambito come zona agricola E come da allegato cartografico
22	3501	26-06-2017	Geom. Martini Marco	Richiesta modifiche cartografiche e normative da parte dell'UTC	ACCOLTA Si corregge come da allegato cartografico
23	3502	26-06-2017	Marchi Giancarlo	Modifica errore cartografico, da zona F1 a zona B	ACCOLTA Si corregge come da allegato cartografico

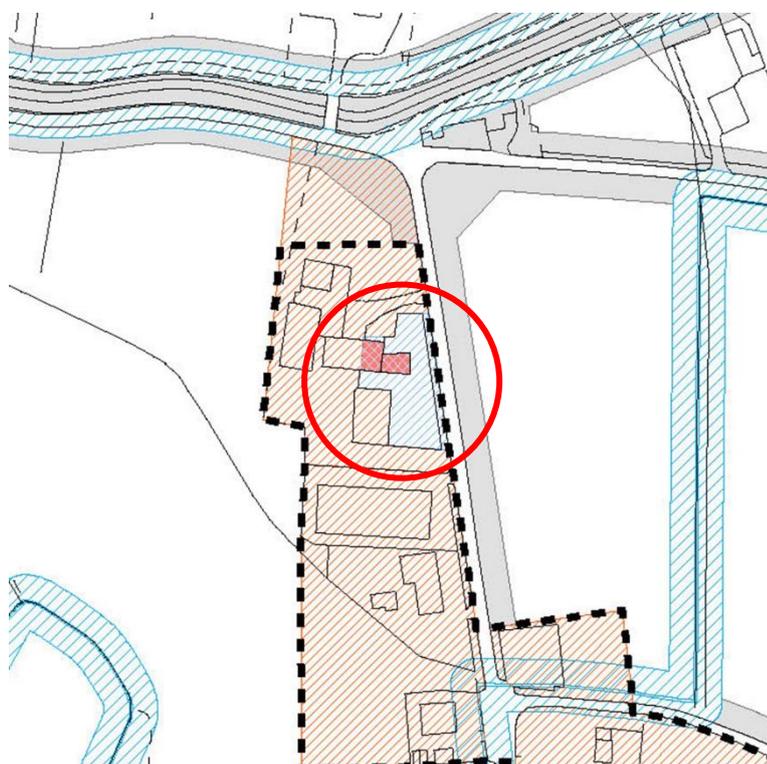
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 2

PI ADOTTATO



PI APPROVATO



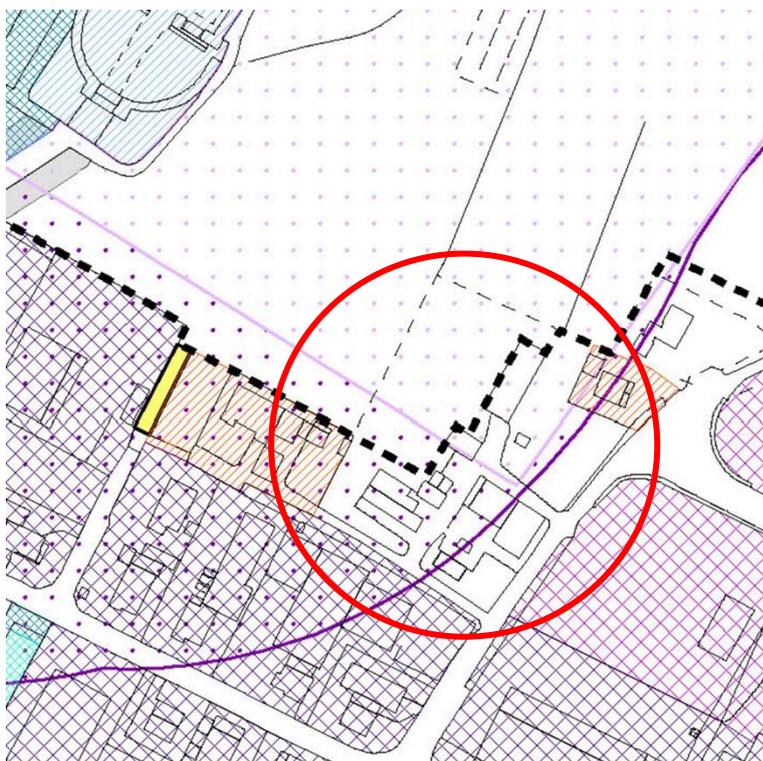
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 3

PI ADOTTATO



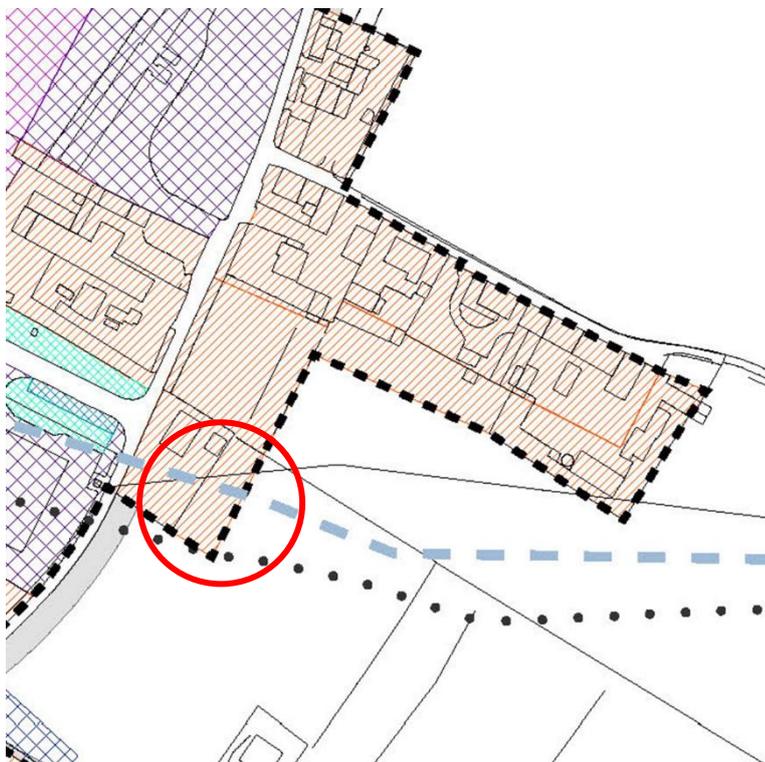
PI APPROVATO



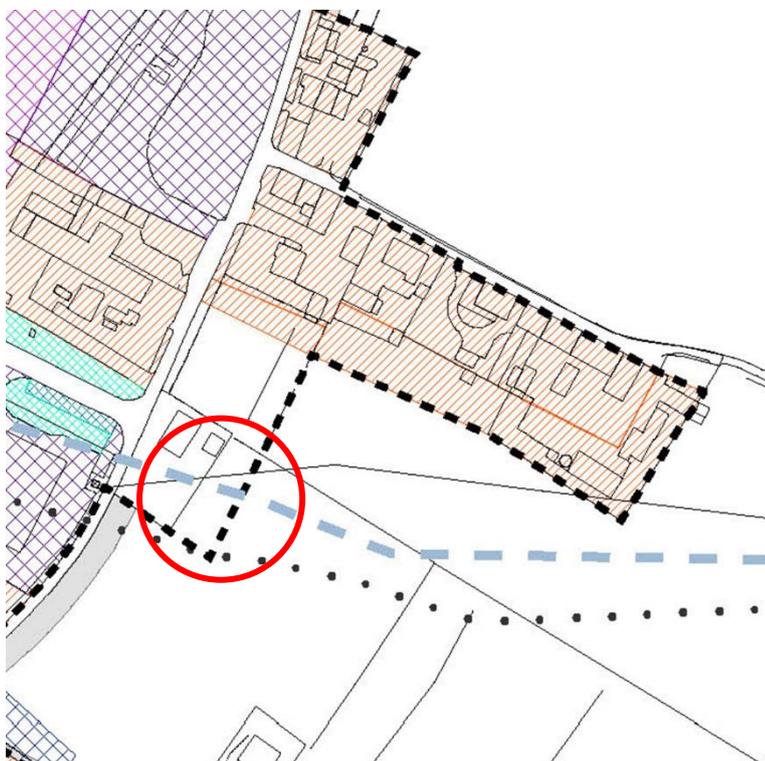
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 5

PI ADOTTATO



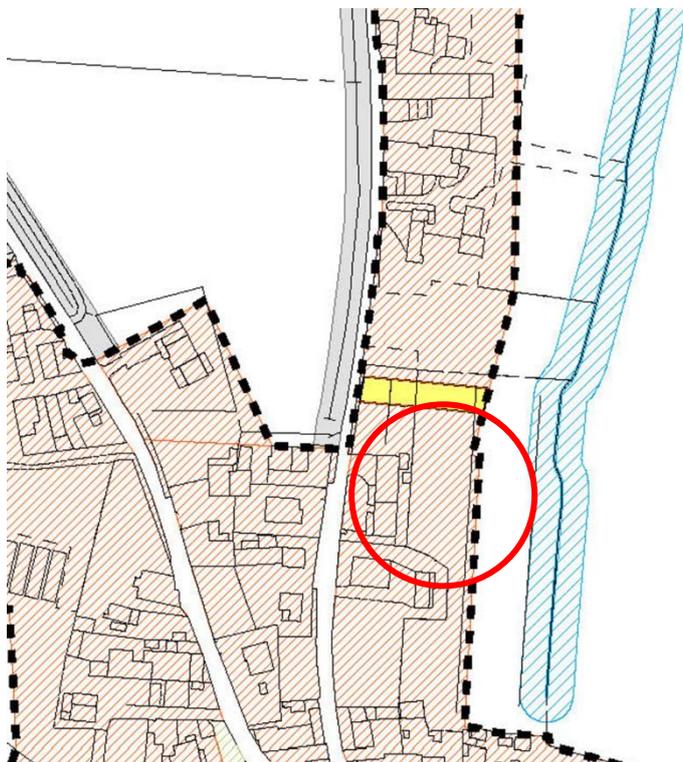
PI APPROVATO



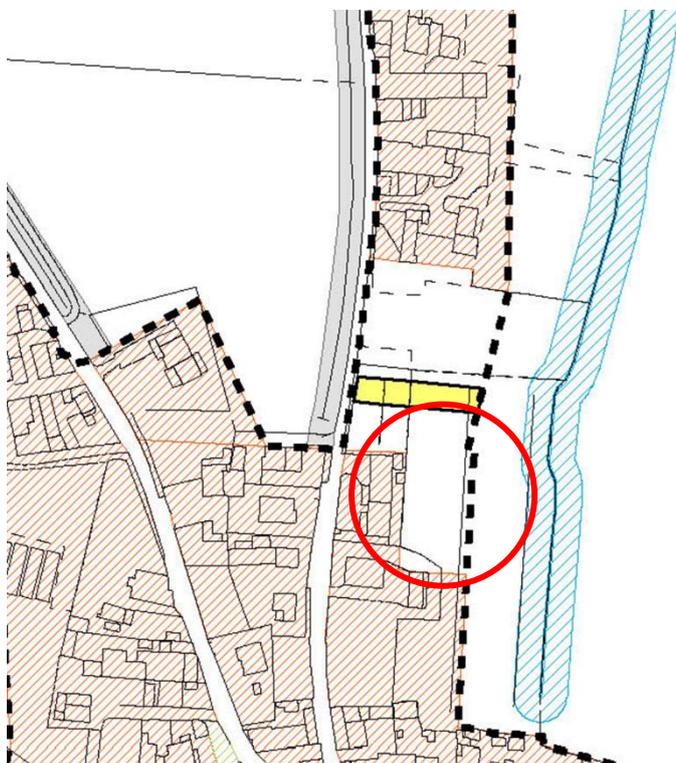
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 6

PI ADOTTATO



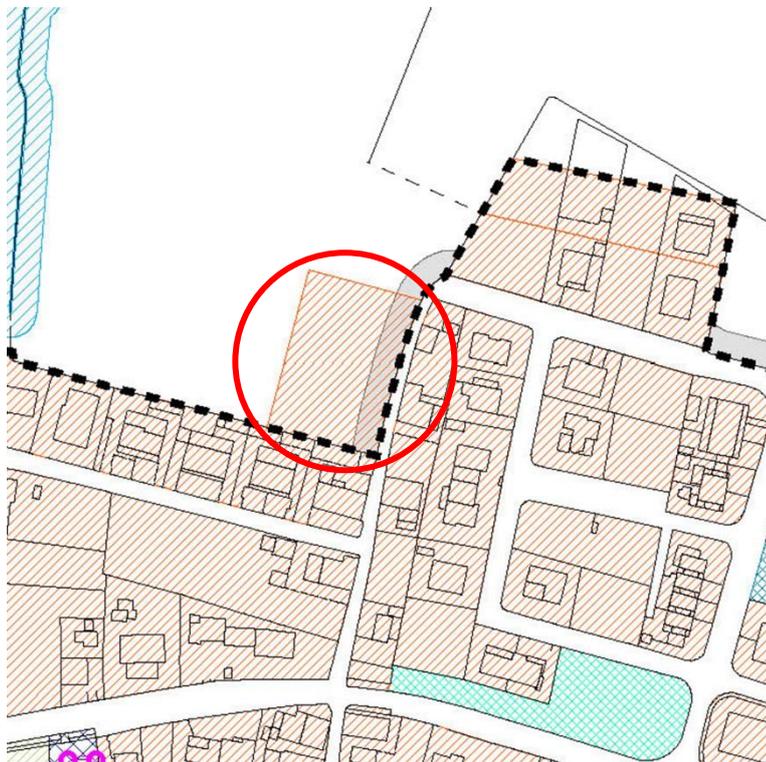
PI APPROVATO



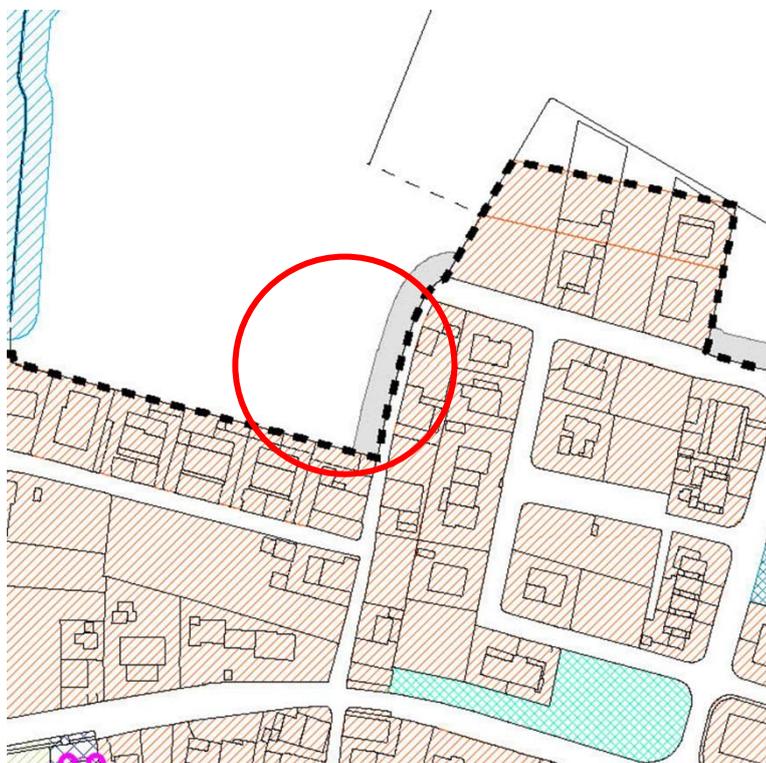
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 7

PI ADOTTATO



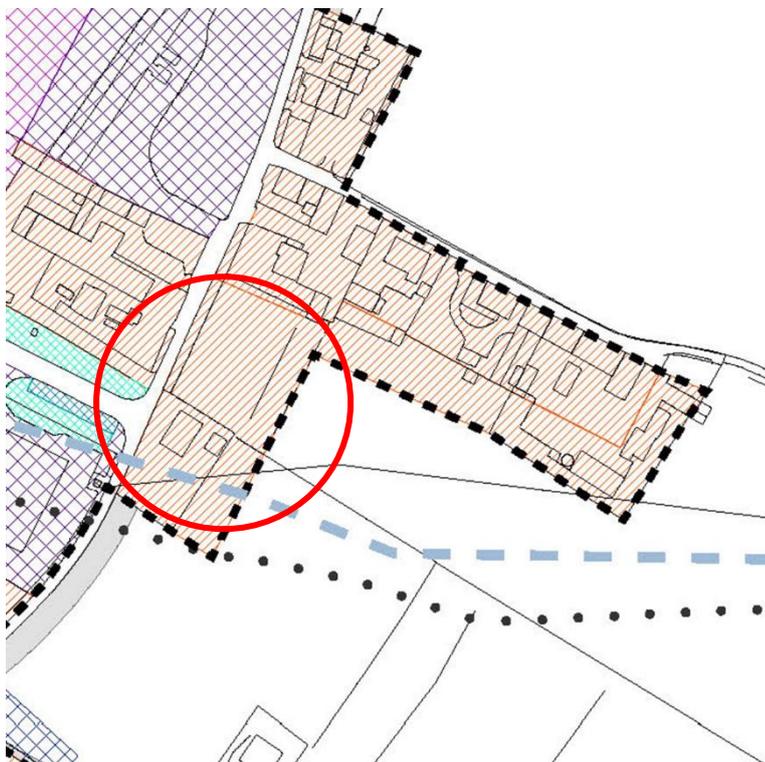
PI APPROVATO



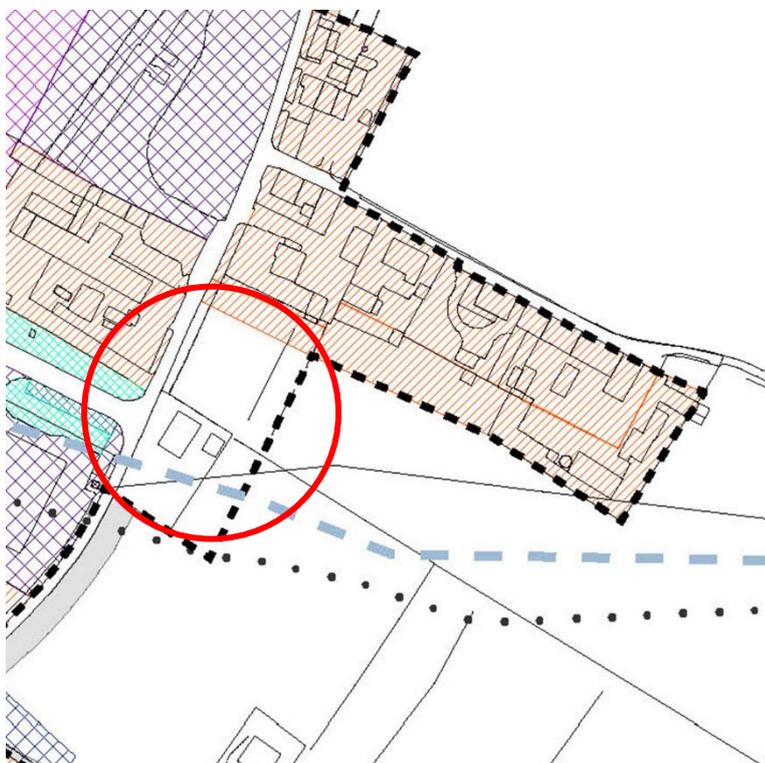
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 9

PI ADOTTATO



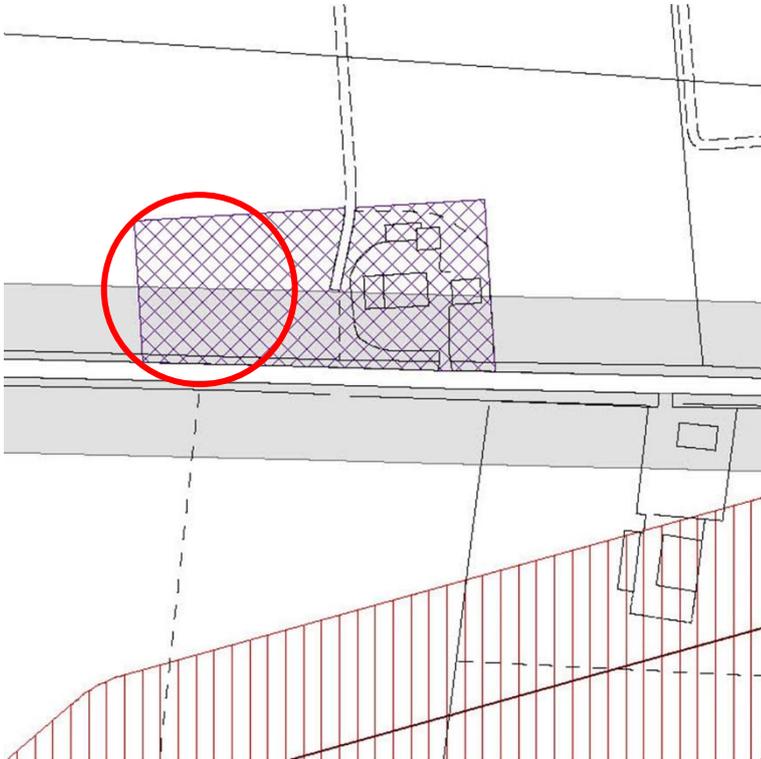
PI APPROVATO



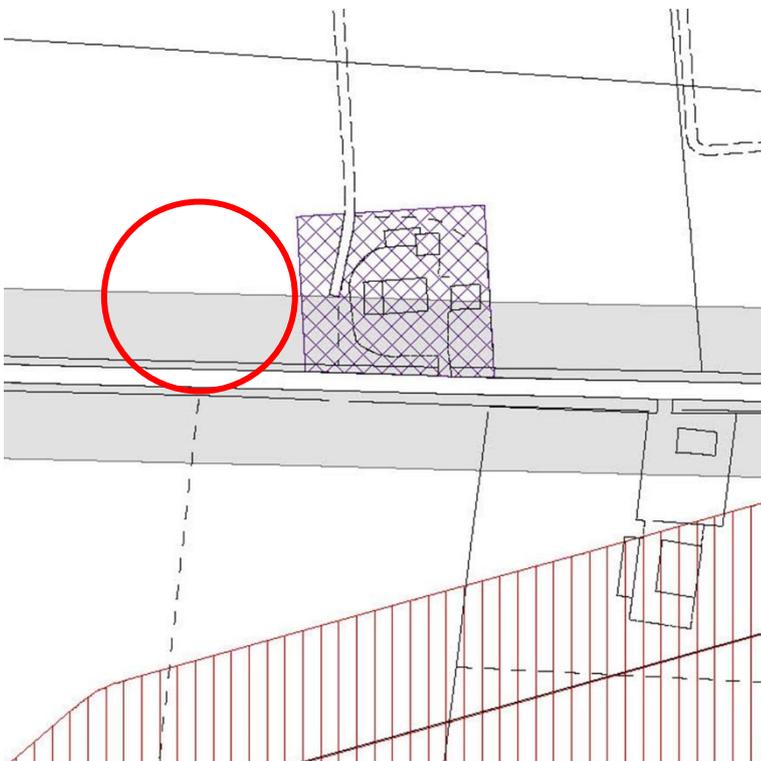
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 10

PI ADOTTATO



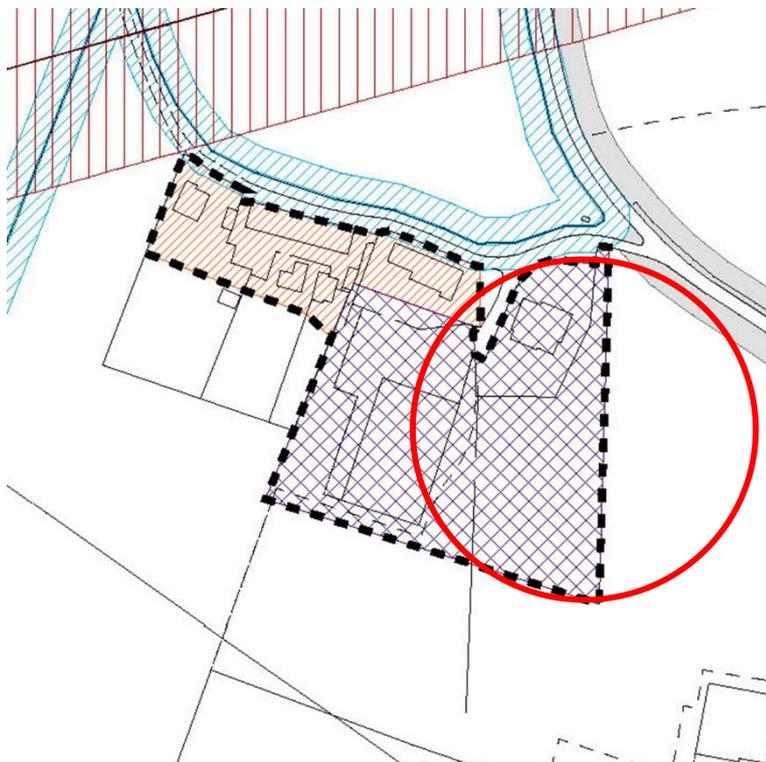
PI APPROVATO



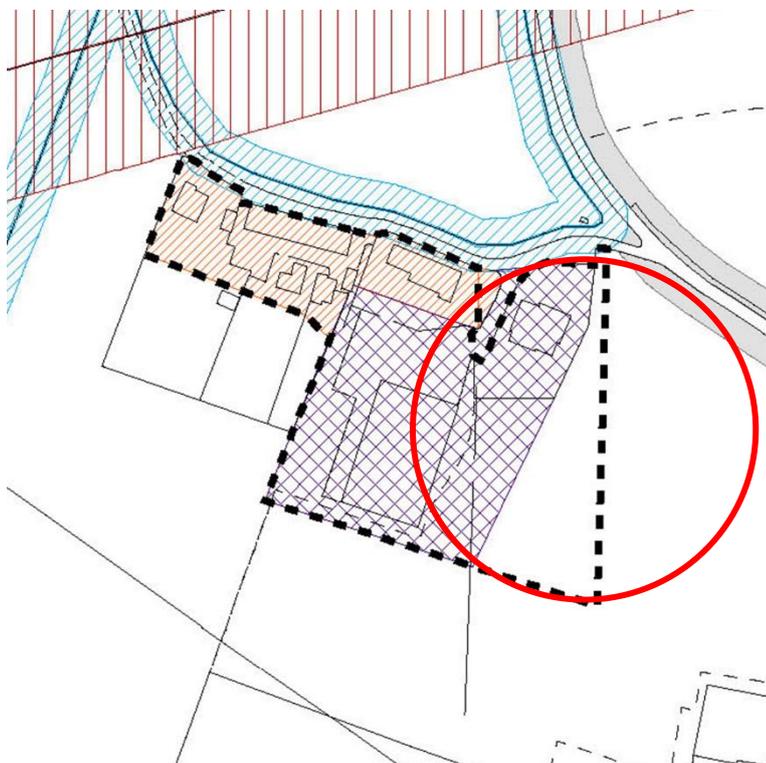
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 13

PI ADOTTATO



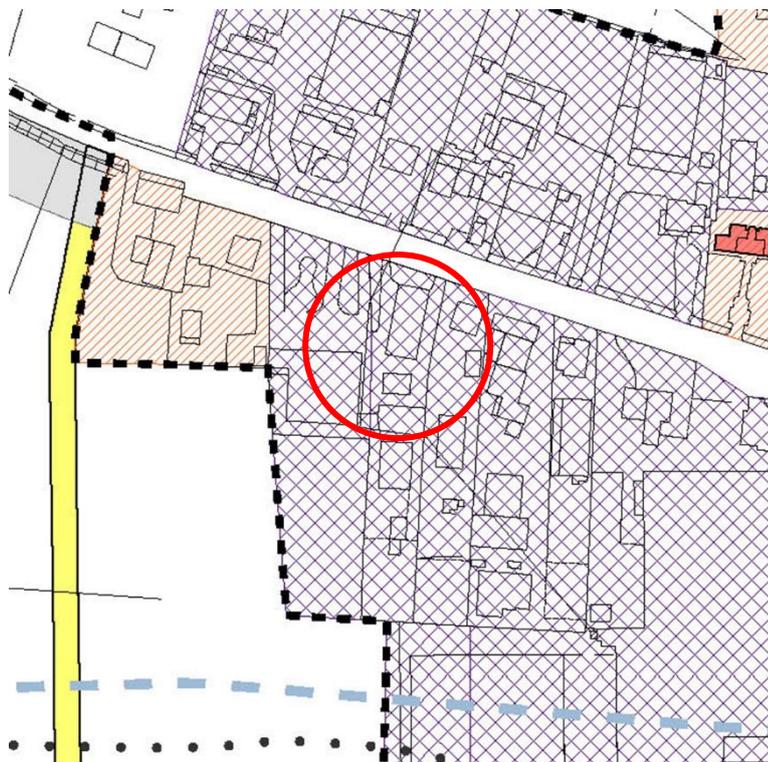
PI APPROVATO



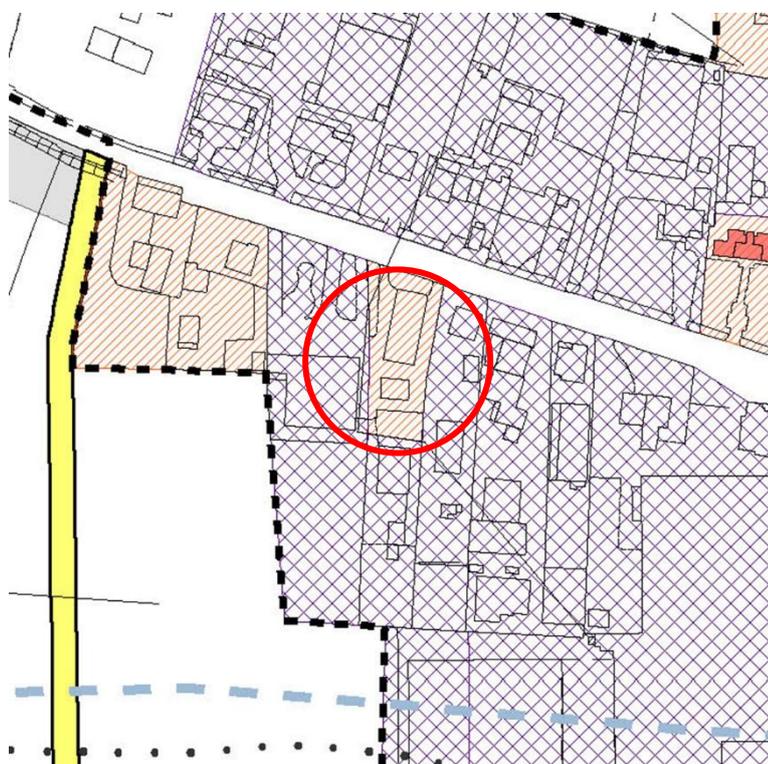
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 14

PI ADOTTATO



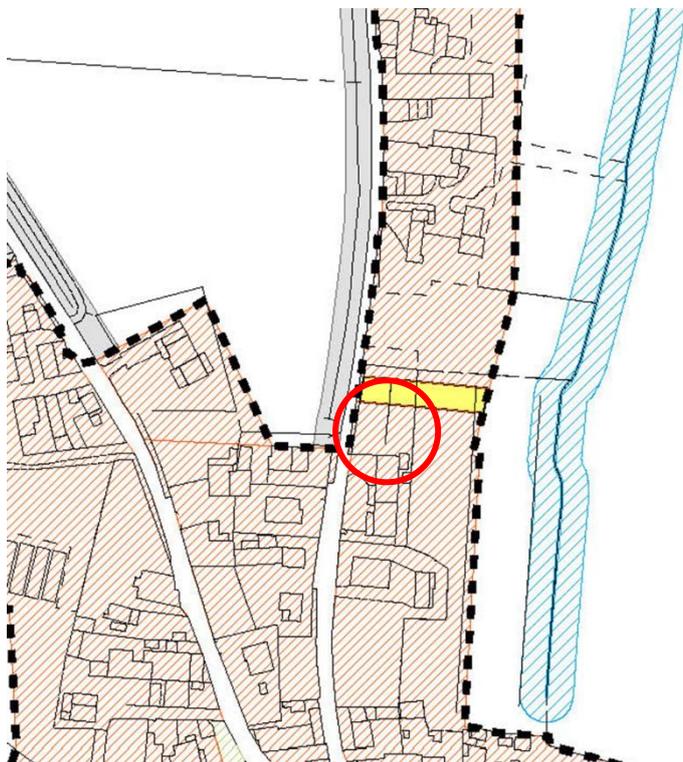
PI APPROVATO



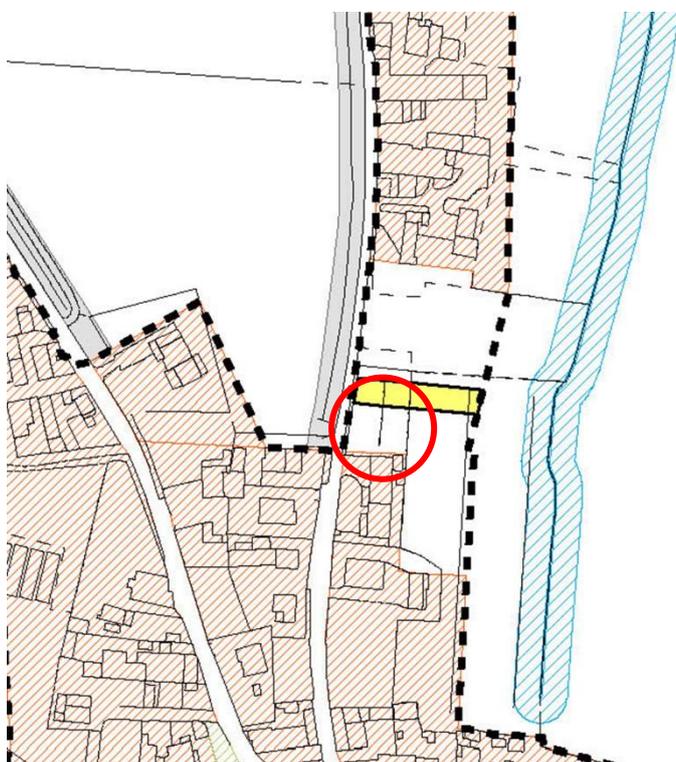
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 21

PI ADOTTATO



PI APPROVATO



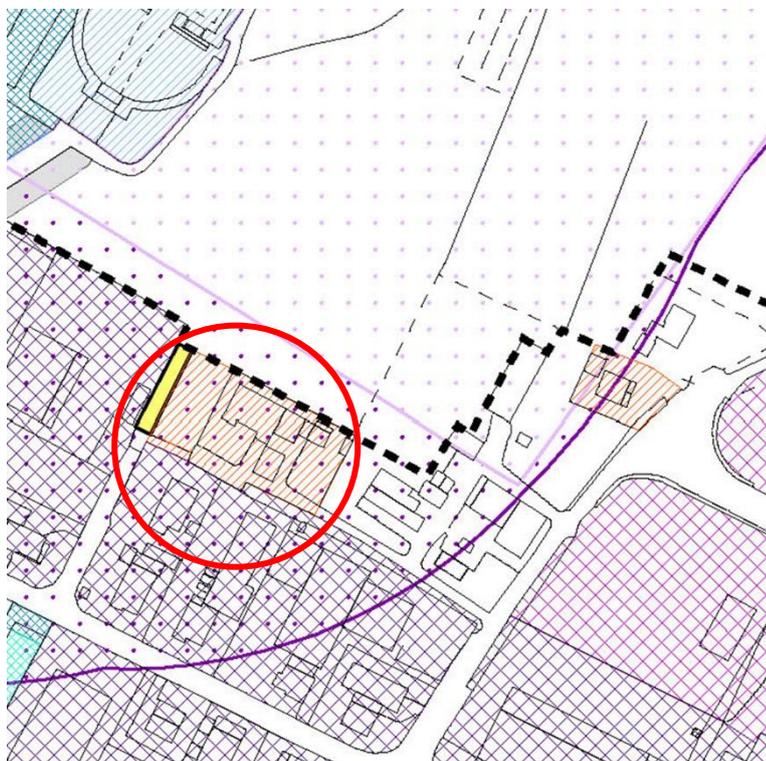
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 22 (punto 1)

PI ADOTTATO



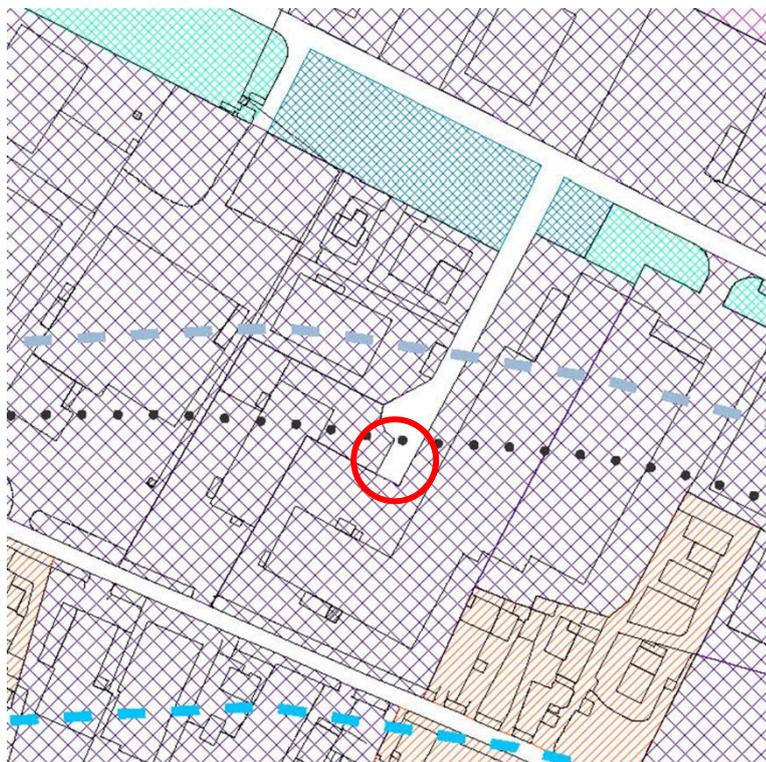
PI APPROVATO



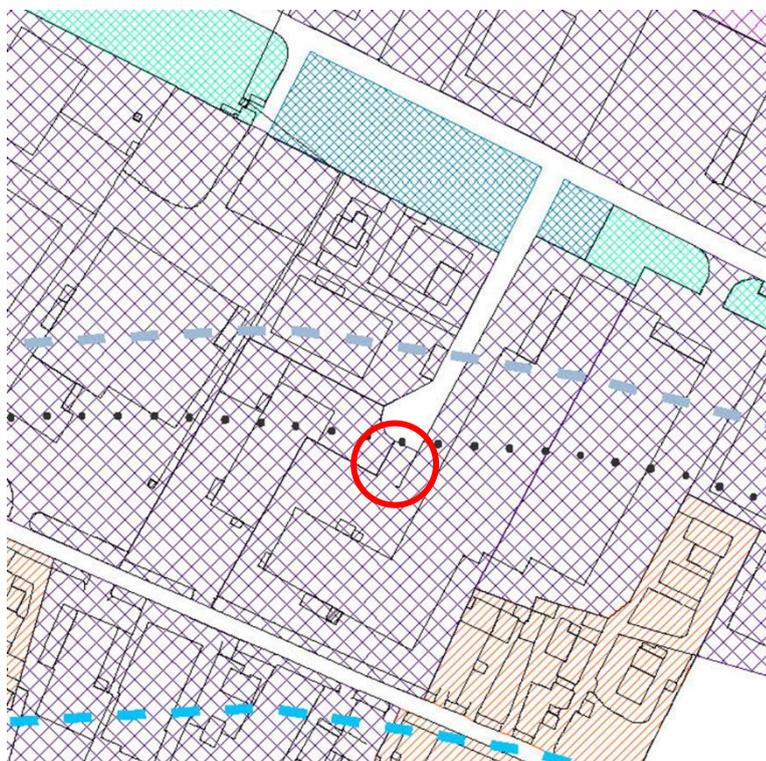
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 22 (punto 2)

PI ADOTTATO



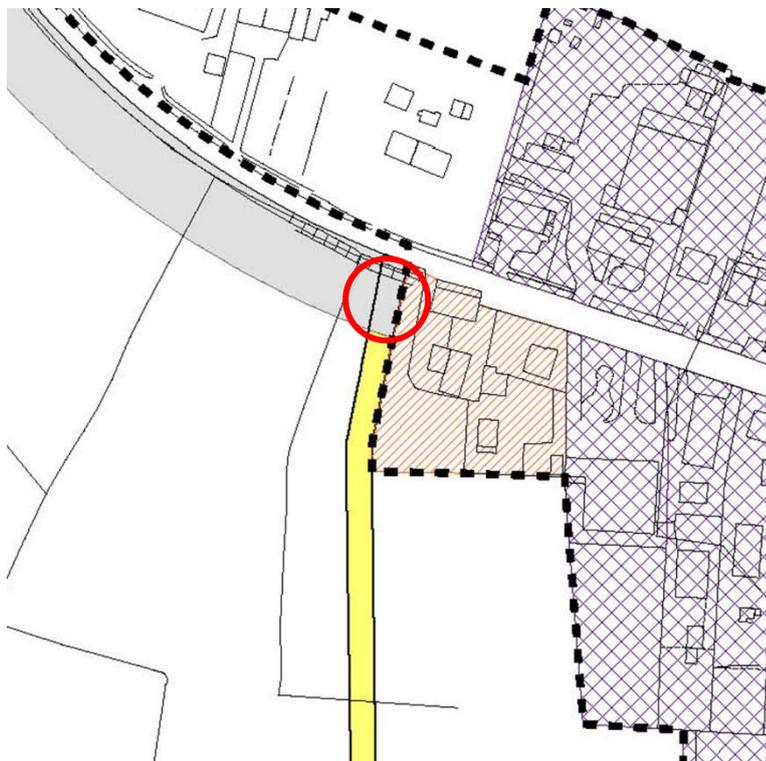
PI APPROVATO



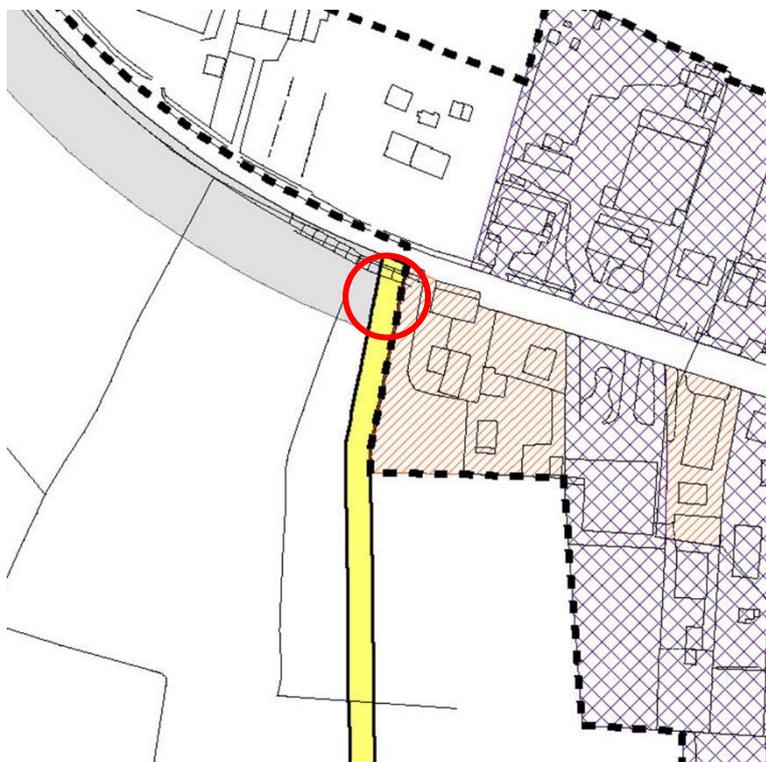
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 22 (punto 3)

PI ADOTTATO



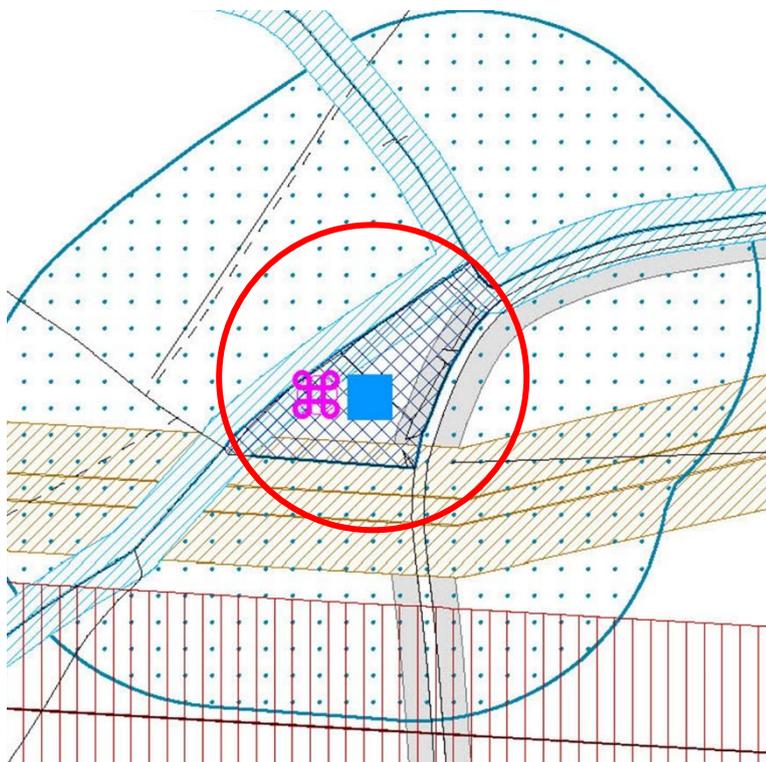
PI APPROVATO



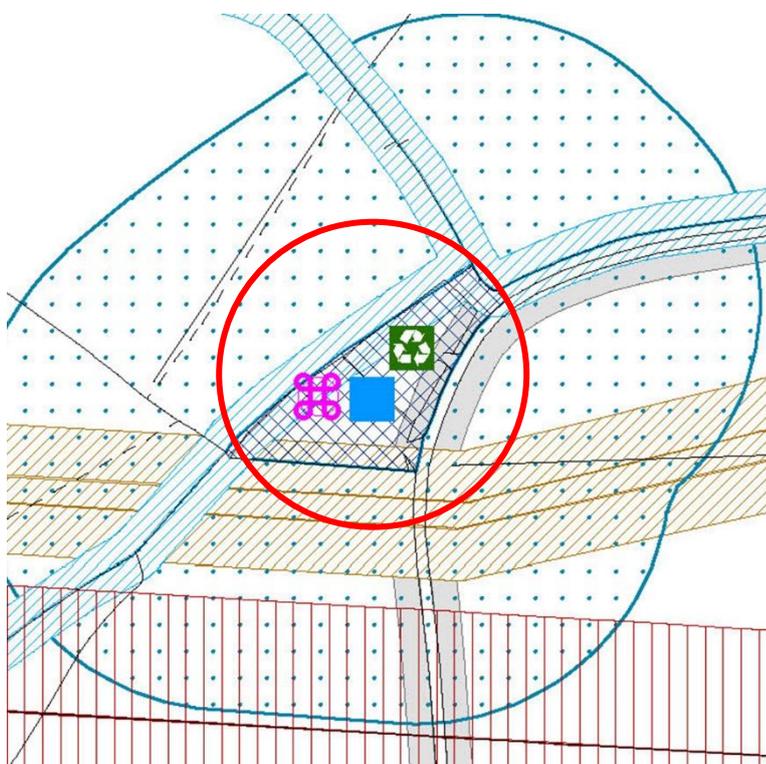
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 22 (punto 6)

PI ADOTTATO



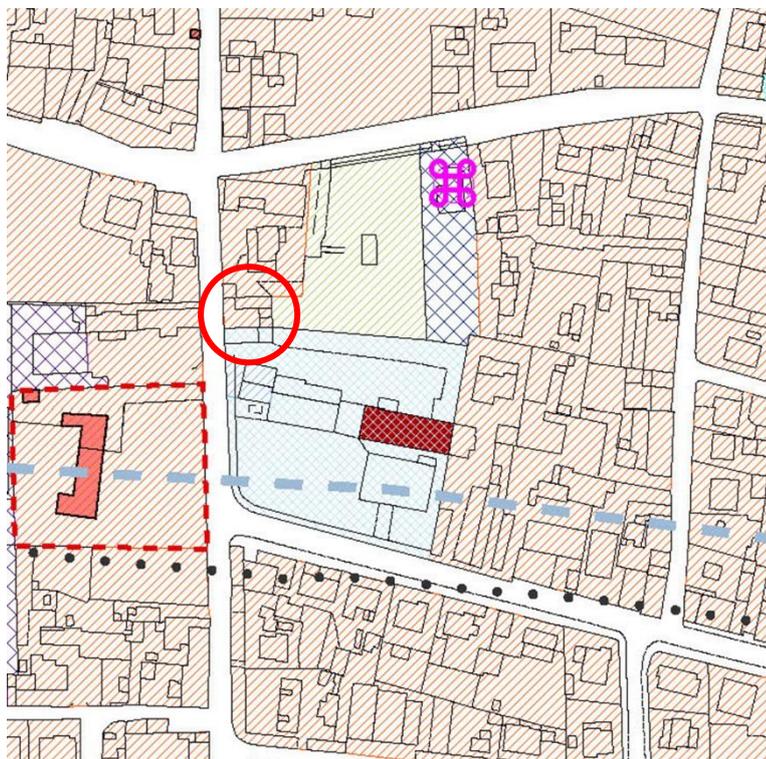
PI APPROVATO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

OSSERVAZIONE n° 23

PI ADOTTATO



PI APPROVATO

