

COMUNE DI OCCHIOBELLO
Provincia di Rovigo



Piano Interventi
Variante n. 1

Elaborato

5

1

Progr.

8

Relazione Programmatica



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Daniele Chiarioni
Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Luigi Feltrin
Ufficio di Piano:
Geom. Fabio Martello

Gruppo di Progettazione:

Società incaricata
PROJECT scarl
via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del progetto:
Arch. Paolo Cattozzo

MAGGIO 2016

UNI EN ISO 9001:2008  SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	15/15.PU	rev. n.	data	motivo	
		RESPONSABILE PROGETTO			
	firma di controllo				

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	DAL PRG AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	2
	2.1. Gli obiettivi del 1° Piano degli Interventi di Sienta.....	3
3.	IL PERCORSO SEGUITO.....	4
4.	IL PROCESSO DI CONCERTAZIONE ATTUATO.....	4
5.	OGGETTO DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	7
	5.1. Modifiche alle Norme Tecniche Operative.....	7
	5.2. Modifiche Prontuario della mitigazione ambientale	7
	5.3. Modifiche parziali alla cartografia.....	8
	5.4. Schede Norma	11
6.	VERIFICHE DI COMPATIBILITA'	26
7.	VERIFICA DELLA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMATA (SAT).....	26
8.	IL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.	28
	8.1. Verifica del carico insediativo del PI.....	28
	8.2. Dimensionamento residenziale.....	28
	8.3. Verifica degli standards residenziali.....	30

1. PREMESSA

La nuova Legge Urbanistica Regionale n°11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale (PRC)**, articolandosi in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** *“strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale”* (art. 12);
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, *“strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art. 12).

Il Comune di Occhiobello ha già intrapreso il percorso di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova legge urbanistica regionale, con l'approvazione definitiva del Piano di Assetto del Territorio.

Il P.A.T. è stato definitivamente approvato a seguito di verbale della Valutazione Tecnica Regionale n. 33 del 31 Luglio 2014 e ratifica della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 163 del 24 Febbraio 2015.

Con l'approvazione definitiva del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente riveste, come definito dalla legge, il *“valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.”*.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 19.10.2015 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione del 1° Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04; con deliberazione del Consiglio Comunale n° 81 del 22.12.2015 è stato adottato il 1° Piano degli Interventi – 1ª fase consistente nell'allineamento cartografico e normativo del previgente Piano Regolatore Generale al Piano di Assetto del Territorio approvato; la prima fase del Piano degli Interventi è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 11.05.2015.

2. DAL PRG AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Risulta tuttavia importante arrivare in tempi rapidi all'adozione del primo Piano degli Interventi, in quanto:

- il Piano Regolatore vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 3591 del 12.11.2004, pur essendo stato successivamente integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale, nella sua impostazione generale, per una gestione efficace del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale e, ancor più, quelle che hanno interessato il contesto territoriale, richiedono una riformulazione complessiva non solo della “disciplina” delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il PRG vigente presenta dei limiti evidenti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al PI, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati, ad esempio, rimane privo sia di un'adeguata componente programmatica, coordinata alla valutazione delle disponibilità economiche di spesa, che di un qualsiasi relazione con gli strumenti di settore;
- il PRG vigente è completamente estraneo alle questioni ambientali introdotte nella programmazione del P.A.T.;
- i nuovi obiettivi, strategici o di tutela, previsti dal PAT, potranno trovare una dimensione operativa esclusivamente nel PI.

- il PRG prevedeva una serie di comparti di progetto sia residenziali che produttivi mai attuati e che pertanto sono stati stralciati già con la 1^ Fase ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR n. 11/04.

2.1. **Gli obiettivi del 1° Piano degli Interventi di Occhiobello** come delineati dal Documento Programmatico del Sindaco presentato all'Assemblea Consiliare si riassumono in:

- costituire strumento di raccordo efficace e di transizione graduale dal "vecchio" strumento urbanistico della LR61/85 al nuovo Piano Regolatore Comunale previsto dalla LR 11/04. E' possibile riconoscere gli esiti positivi al vigente PRG, ma anche limiti e difficoltà oggettive sulle quali è necessario operare.
- definire le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, in particolare per le diverse funzioni e orizzonti temporali dei due strumenti che compongono il Piano Regolatore Comunale, non va intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma potrà avvenire selettivamente in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi.

Il 1° Piano degli Interventi tuttavia, così come i successivi, è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e a non compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PI, nel suo processo di elaborazione, segue il percorso e adotta criteri e metodologie già sperimentati nel PAT, in coerenza con le indicazioni della legge:

- Adottando un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, programmando occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare anche alcune priorità sulle azioni da intraprendere, in particolare gli obiettivi enunciati nel Documento Preliminare del Sindaco, divengono punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza, per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio;
- Valutando prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo produttivo e residenziale, i fabbisogni delle aziende insediate e della popolazione attuale e

le esigenze espresse, riferendoli al complesso degli obiettivi delineati dal Documento Preliminare del Sindaco;

- Puntando alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico culturali - ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti, ma anche su una forte componente progettuale di innovazione.
- Affrontando i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano (Valutazione di incidenza ambientale VInCA e Studio di Compatibilità Idraulica).

3. IL PERCORSO SEGUITO

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.R. n° 11/2004, la presente Variante n.1 al 1° Piano degli Interventi è stato redatta secondo la seguente procedura:

- Illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale;
- Avvio della fase di consultazione e concertazione (vedi capitolo specifico);
- Approvazione dei criteri per l'applicazione della perequazione con apposita deliberazione della Giunta Comunale n. 224 del 09.12.2015;
- Esame delle richieste pervenute e individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PAT;
- Selezione delle richieste puntuali e redazione di specifica scheda norma;
- Selezione delle proposte di formazione di Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. n° 11/2004 e redazione di specifica scheda-norma;
- Aggiornamento di tutti gli elaborati grafici e normativi;
- Verifica di compatibilità idraulica degli interventi;
- Verifica di incidenza ambientale degli interventi.

4. IL PROCESSO DI CONCERTAZIONE ATTUATO

Il processo di concertazione e consultazione previsto all'art. 18, comma 2 della L.R. n° 11/2004 è stato avviato con una Assemblea pubblica in data 15.12.2015 alla quale sono stati invitati gli Enti competenti in materia e i cittadini interessati.

Piano degli Interventi – Variante n. 1

Con avviso pubblico pubblicato in data 16/12/2015 n. reg. 2044 sono state definite le modalità di presentazione delle richieste da parte dei singoli cittadini allegando pure dei modelli tipo per facilitare la presentazione delle richieste.

A seguito dell'avviso sono pervenute sino ad oggi all'Amministrazione Comunale le seguenti richieste di interventi da inserire nel Piano degli Interventi; tali richieste, sono state oggetto di istruttoria preliminare al fine di verificarne la compatibilità urbanistica:

N°	DITTA	CONFORMITA' AL PAT	AZIONI
01	PREARO ANGELO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
02	FRANCHI ERMANNA	Intervento conforme al PAT	Osservazione 1^ fase
03	AZIMUT IMMOBILI SRL	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
04	ASS. VOGATORI	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
05	ALLEGRO RENZA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
06	QUI YANYAN	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
07	DALL'AGLIO SRL	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
08	PAVASINI GIORGIO CARLO	Proposta generale su perequazione	Agg.to perequazione
09	SADUSHU ARTA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
10	SOFFRITTI LUCIO	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
11	PEGORARI PAOLO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
12	PADOVANI MARINA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
13	VIARO MAURIZIO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
14	BONONI BENEDETTO	Intervento non conforme al PAT	Richiesta rigettata
15	DAMA SRL	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
16	RASI SANDRA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
17	CACCIAPUOTI FRANCESCO	Intervento conforme al PAT	Osservazione 1^ fase
18	CACCIAPUOTI DIEGO	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
19	ROSSI MARIANO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
20	CO.IM SRL	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
21	EUROVO SRL	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
22	RICCI SERGIO	Intervento conforme al PAT	Osservazione 1^ fase

Piano degli Interventi – Variante n. 1

N°	DITTA	CONFORMITA' AL PAT	AZIONI
23	SER.GE.CO srl	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
24	CATOZZO ANGELO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
25	PASSERELLI ROSSELLA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
26	MARES DONATELLA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
27	MANTOVANI GINO	Intervento non conforme al PAT	Richiesta rigettata
28	MAIA AGROINDUSTRIALE SRL	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
29	ZANELLA PAOLO	Intervento non conforme al PAT	Richiesta rigettata
30	CELESCHI MARCO	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
31	BICU BOGDAN	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
32	MARCELLO CARLETTO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
33	VERONESI MASSIMO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
34	LUPATO FRANCESCO	Intervento non conforme al PAT	Richiesta rigettata
35	BELLOTTO LUCA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
36	LIBONI ROSANNA	Intervento non conforme al PAT	Richiesta rigettata
37	STAR PENSILVANIA	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
38	IMMOBILIARE TRIVENETA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
39	SCARPANTE FRANCESCA	Intervento conforme al PAT	Osservazione 1^ fase
40	BOTTONI RUDY	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
41	DINAKU LLAZAR	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
42	BIGOLOTTI ALBERTO	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
43	MIGLIARI MARIA VITTORIA	Intervento conforme al PAT	Richiesta ritirata
44	CASA DI CURA	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
45	BECCATI MARCO	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma
46	ROVIGO BANCA CREDITO COOP.	Intervento conforme al PAT	Scheda Norma

Sono stati effettuati quindi una serie di incontri ai quali sono state invitate le ditte che avevano avanzato richieste di intervento; gli incontri si sono svolti presso i locali del Comune di Occhiobello nelle seguenti date:

- 21 Marzo 2016;

- 04 Aprile 2016;
- 11 Aprile 2016;
- 20 Aprile 2016;
- 29 Aprile 2016;
- 03 Maggio 2016;
- 06 Maggio 2016;

Nell'ambito di tali incontri sono stati discussi gli elementi principali delle richieste avanzate e i conteggi relativi al contributo perequativo da riconoscere all'Amministrazione Comunale predisponendo per ciascuno una scheda di conferma che doveva essere restituita per accettazione all'Amministrazione Comunale.

Sono state sottoscritte e restituite all'Amministrazione da parte dei privati n° 31 conferme di interesse per interventi puntuali e da assoggettare a PUA in variante (compresi 5 interventi da assoggettare ad Accordo di Pianificazione) per i quali sono state redatte le Schede Norma allegate alla presente variante.

5. OGGETTO DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La presente Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi riguarda:

- Modifiche alle Norme Tecniche Operative;
- Modifiche al Prontuario della mitigazione ambientale;
- N. 1 Modifiche parziali alla cartografia;
- N. 31 modifiche conseguenti alle Schede Norma.

5.1. Modifiche alle Norme Tecniche Operative

Le Norme Tecniche Operative del PI sono state aggiornate nei seguenti articoli:

- Art. 2.4 Determinazione degli standards urbanistici (vengono apportate delle precisazioni parziali alle modalità di calcolo degli standards);
- Art. 2.5 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari (è stata specificata la possibilità di monetizzazione di aree a standards);
- Art. 3.7 Volumi (è stato oggetto di precisazione il calcolo volumetrico dei porticati aperti);

- Art. 3.9 Distanze (viene specificata la distanza dal limite di zona e meglio chiarita la modalità radiale di misurazione delle distanze);
- Art. 4.2 Destinazioni d'uso (viene precisato che nelle more di specifica approvazione di variante ai sensi della LR n. 50/2012 le medie strutture di vendita insediabili sono fino a 1.500 mq. salvo precedenti convenzioni stipulate);
- Art. 4.5 Schede Norma (è stato inserito il nuovo articolo che definisce la portata e i vincoli definiti con le schede norma);
- Art. 5.11 Zona C2A Residenziale di progetto (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.18 Zona D2B Mista (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.20 Zona D3B Agroindustriale di progetto (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.22 Zona D5A Area per attività turistiche e ricettive (aggiornamento completo dell'articolo);
- Art. 5.14 Zona E agricola (specificata la normativa relativa agli edifici non funzionali alla conduzione del fondo);
- Art. 5.35 Zona P-Pr. Piazzali e parcheggi privati (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.36 Zona VM Verde di mitigazione (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.37 Zona FPt Parco Tematico (introduzione di nuova zona omogenea);
- Art. 5.41 Servizi turistici al Parco (aggiornamento parziale);
- Art. 6.9 PAI fiume PO (inserito comma Gestioni rischio alluvioni);
- Art. 7.3 Misure di mitigazione e compensazione (precisate alcune definizioni delle mitigazioni ambientali)
- Art. 7.4 Compatibilità idraulica interventi (precisati obblighi).

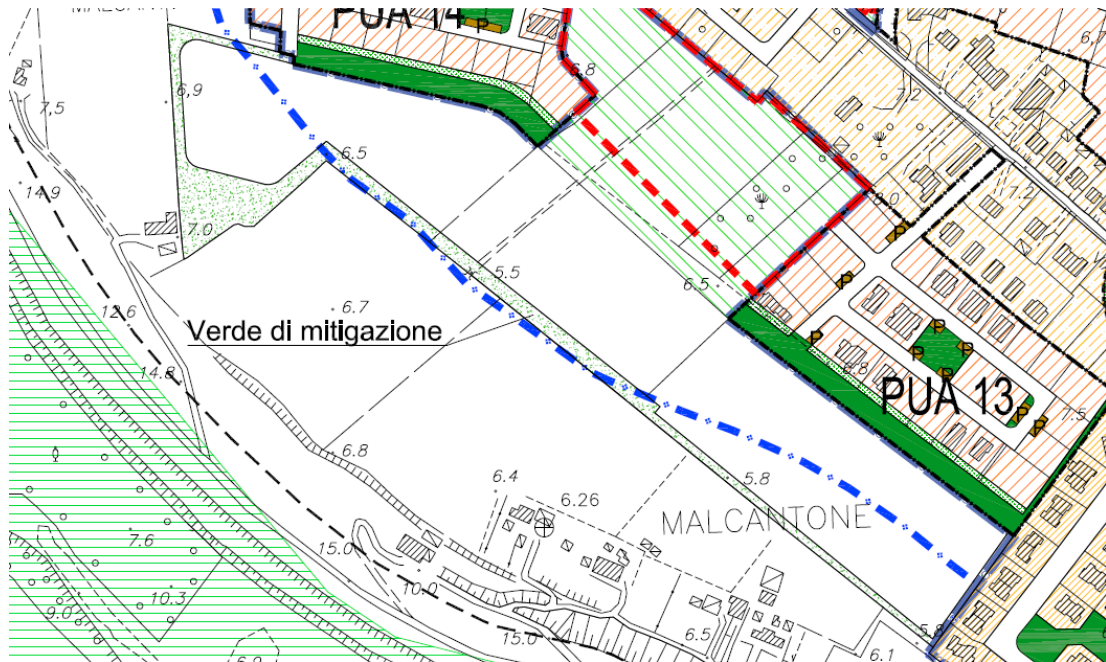
5.2. Modifiche Prontuario della mitigazione ambientale

E' stato aggiornato con l'introduzione del par. 4.3 relativo alle caratteristiche delle strutture di arredo nei centri storici , del par. 7.3 relativo alle caratteristiche dell'edificazione in zona agricola e del Capo 13 relativo alle opere di mitigazione ambientale.

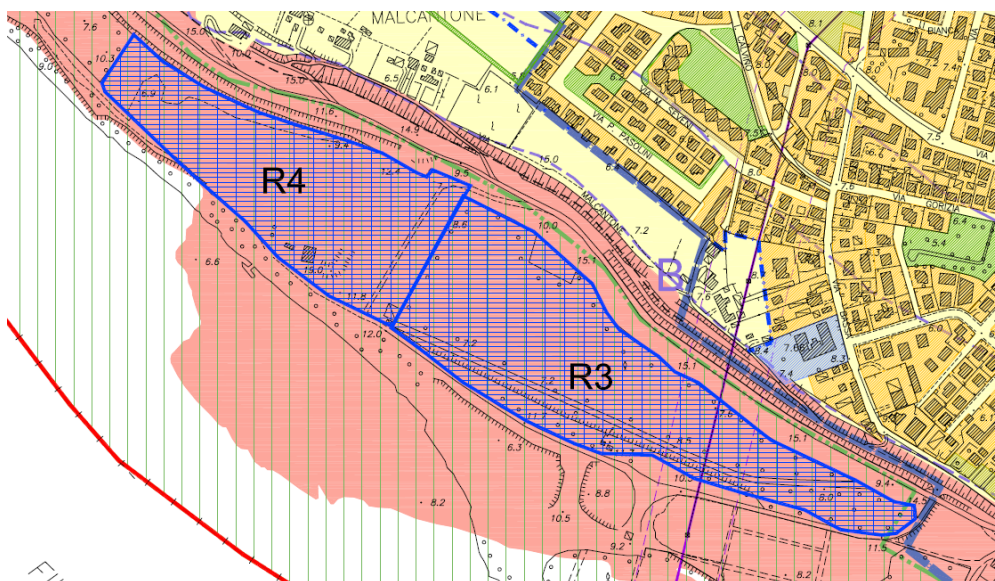
5.3. Modifiche parziali alla cartografia

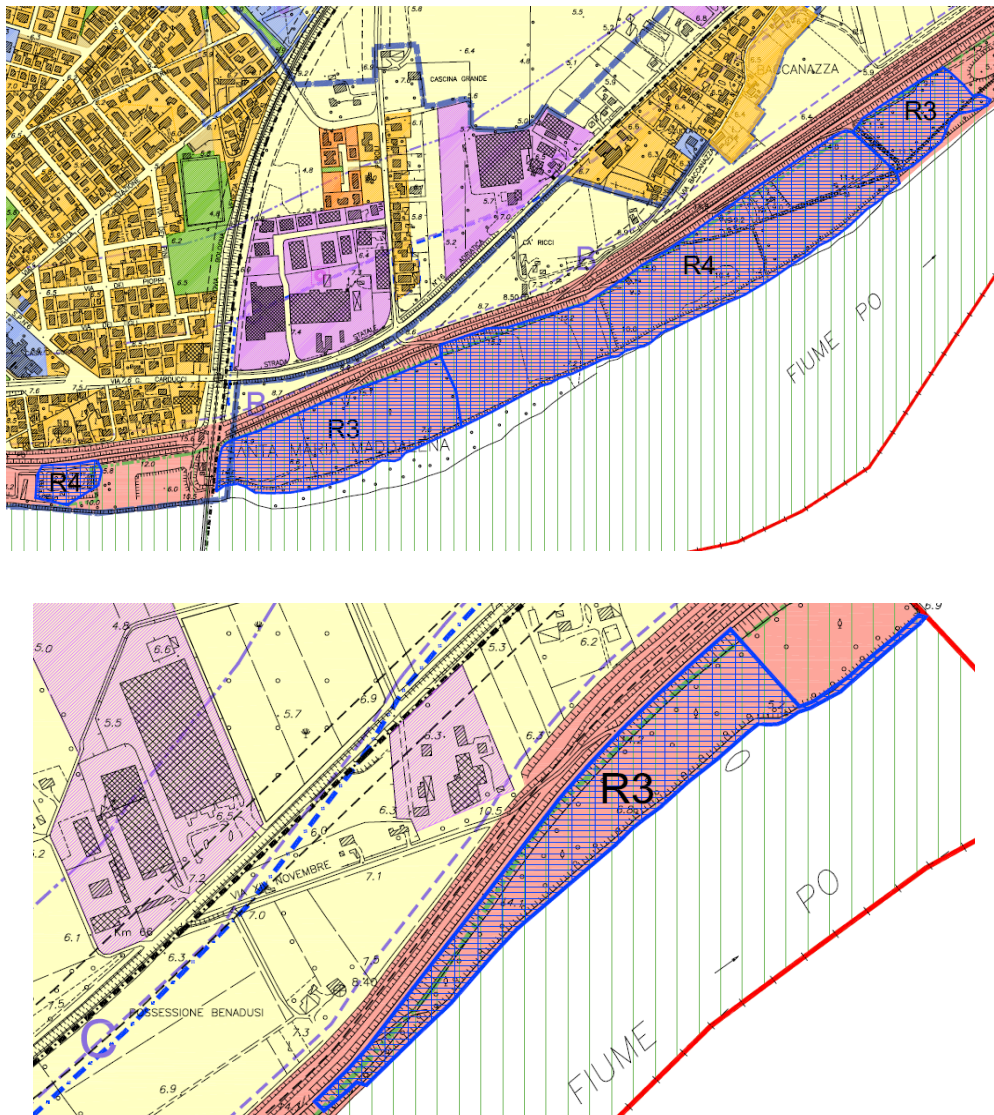
Sono conseguenti alla sistemazione di alcuni aggiornamenti conseguenti anche a deliberazioni di enti sovraordinati competenti e in particolare riguardano:

Variante generale 01: in località Malcantone a ovest del centro abitato di S. Maria Maddalena è individuata come zona VM Verde di mitigazione un'area già oggetto di convenzione per la cessione al comune per la realizzazione di un'ampia vasca di laminazione a servizio di tutti gli insediamenti residenziali già presenti e di progetto nel comparto.



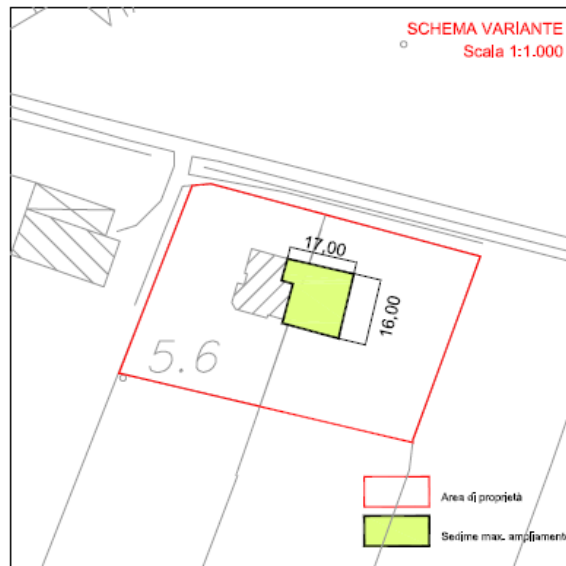
Variante generale 02: nella Tav 01 – Vincoli e tutele, in adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po in data 03.03.2016, sono state individuate le zone a rischio di alluvione. Nel territorio comunale sono presenti n. 2 zone classificate R4 – Rischio molto elevato e n. 5 zone classificate R3 – Rischio elevato.



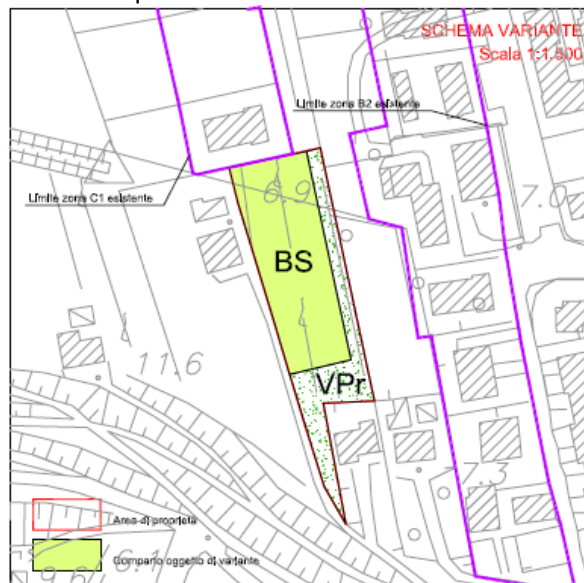
Piano degli Interventi – Variante n. 1**5.4. Schede Norma**

Gli elaborati cartografici del P.I. sono stati aggiornati con le 31 Schede Norma degli interventi riportate nel fascicolo 5.5. di seguito descritte:

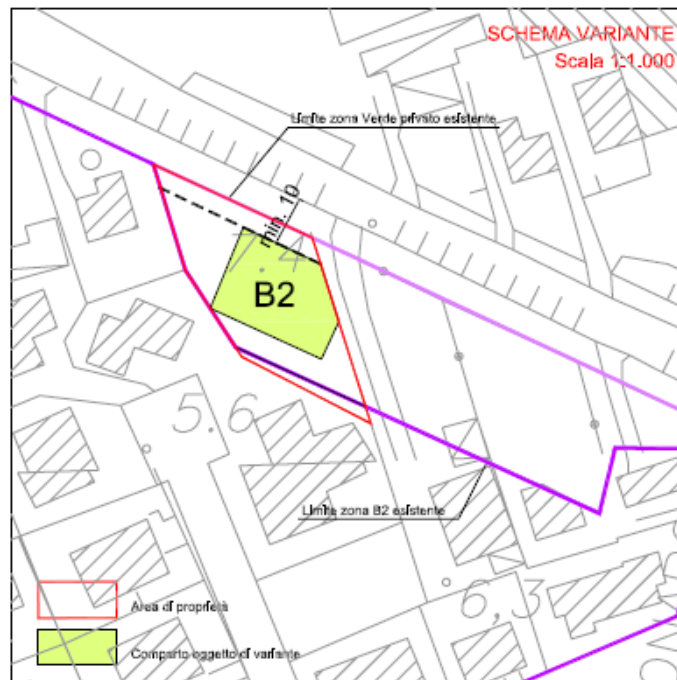
Scheda norma 16-01: è relativa all'ampliamento di un edificio esistente in zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo. L'ampliamento si sviluppa con ulteriori 700 mc. a destinazione residenziale. La nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.

Piano degli Interventi – Variante n. 1

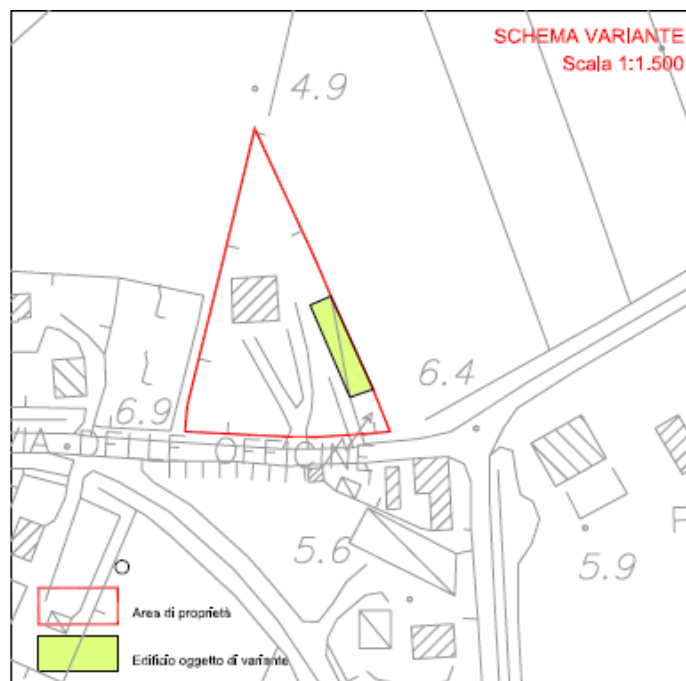
Scheda norma 16-02: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine ovest del capoluogo di Occhiobello e che si colloca all'interno del consolidato del PAT. La superficie fondiaria in ampliamento è pari a 1.900 mq. ed è perimetrata da una fascia di verde privato di 980 mq..



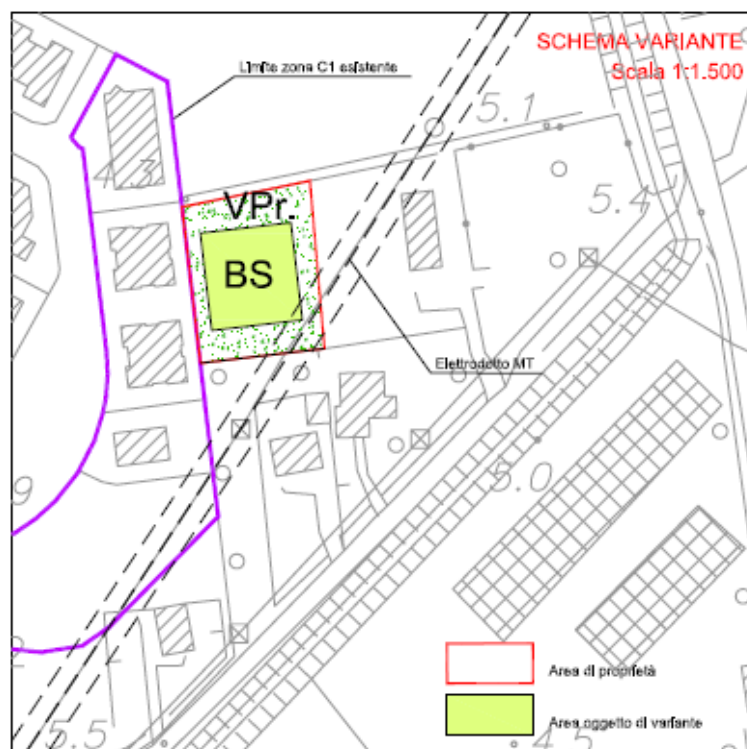
Scheda norma 16-03: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine nord del capoluogo di Occhiobello lungo l'Eridania per una superficie pari a 400 mq.. Trattandosi di intervento all'interno del centro urbano, la distanza minima dalla strada eridania è definita in 10 ml..

Piano degli Interventi – Variante n. 1

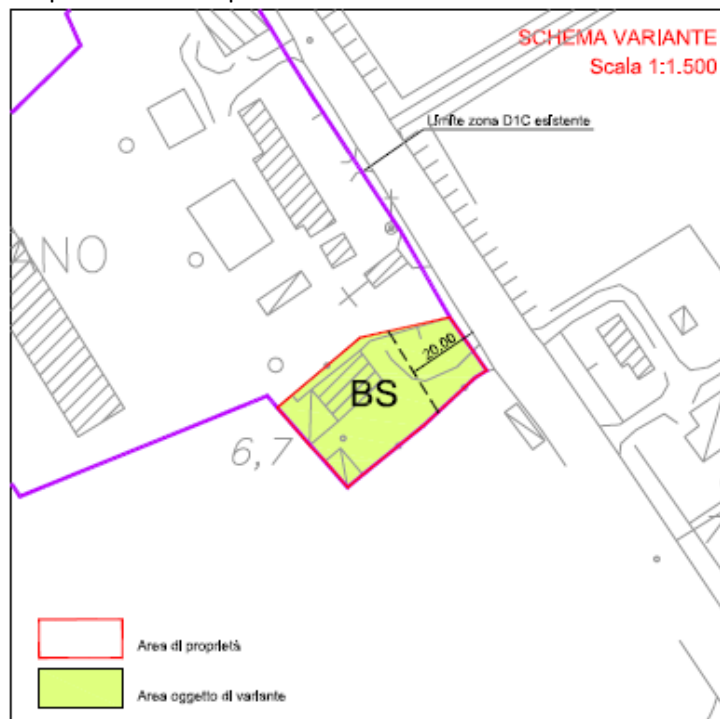
Scheda norma 16-04: è relativa al riconoscimento di un edificio all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo da destinare ad attività artigianale con annesso alloggio per una volumetria complessiva di 790 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



Scheda norma 16-05: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine est del centro abitato di S. Maria Maddalena. La superficie fondiaria in ampliamento è pari a 675 mq. ed è perimetrata da una fascia di verde privato.

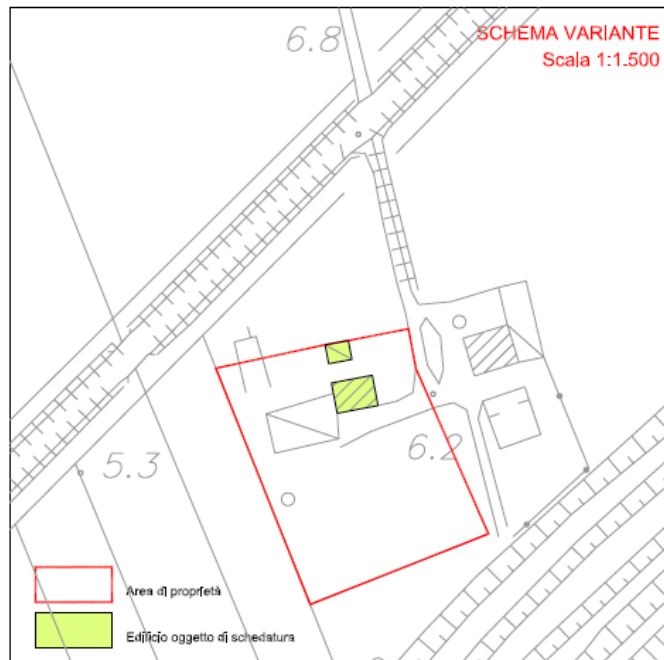
Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-06: è relativa alla riclassificazione di un comparto residenziale esistente da zona D1C Turistico Alberghiera a zona BS residenziale speciale. La superficie fondiaria del lotto interessato è pari a 1.410 mq.

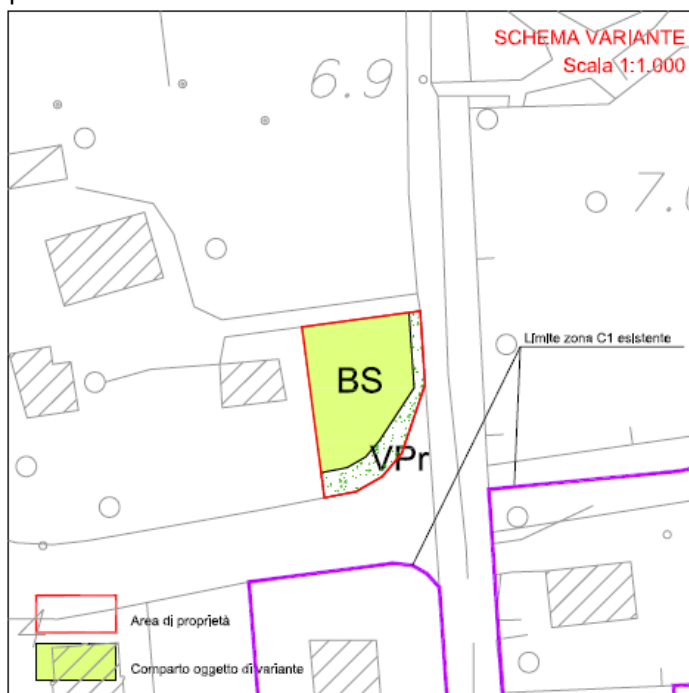


Scheda norma 16-07: è relativa al riconoscimento di un edificio esistente in zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo e all'ampliamento dello stesso. L'edificio esistente

è di 1.028 mc. e l'ampliamento si sviluppa con ulteriori 22 mc.. La nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.

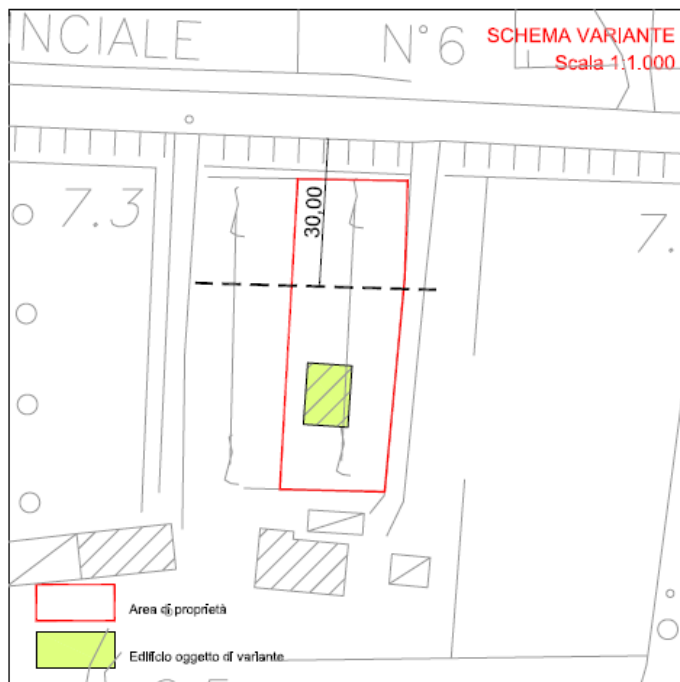


Scheda norma 16-08: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine est di S. Maria Maddalena e che si colloca all'interno del consolidato del PAT. La superficie fondiaria in ampliamento è pari a 500 mq. ed è perimetrata da una fascia di verde privato di 170 mq..

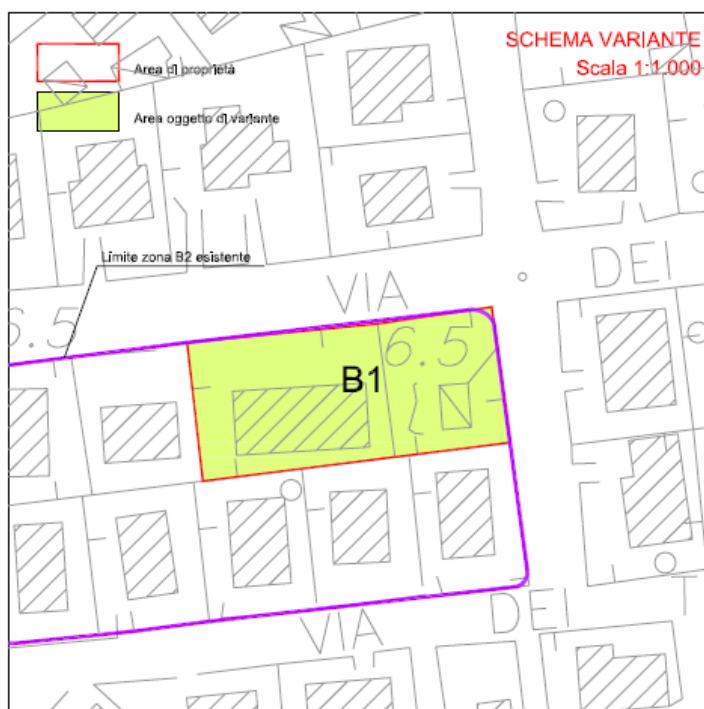


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-09: è relativa al riconoscimento di un edificio all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo da destinare in parte ad attività commerciale e in parte a residenza per una volumetria complessiva di 675 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.

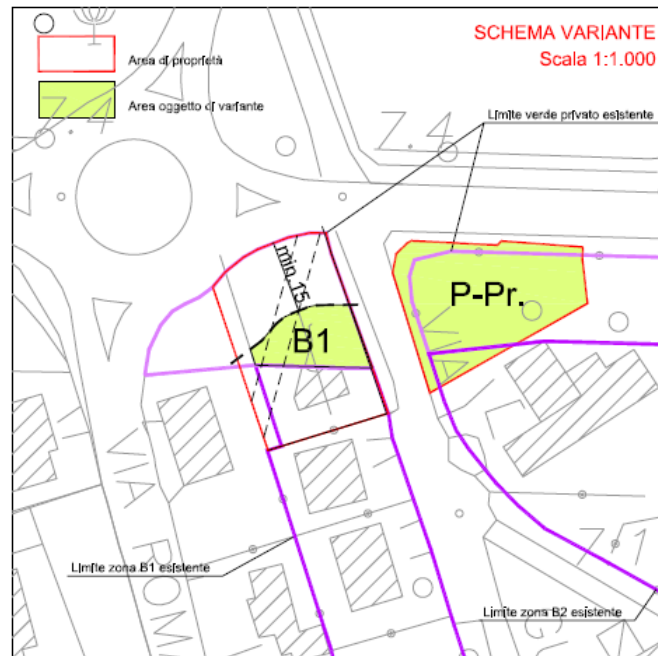


Scheda norma 16-09: è relativa alla riclassificazione di un comparto esistente in via dei Pioppi a S. Maria Maddalena da zona B2 residenziale semiestensiva a zona B1 intensiva. La superficie fondiaria è pari a 1.650 mq. e la volumetria aggiuntiva generata è pari a 2.475 mc..

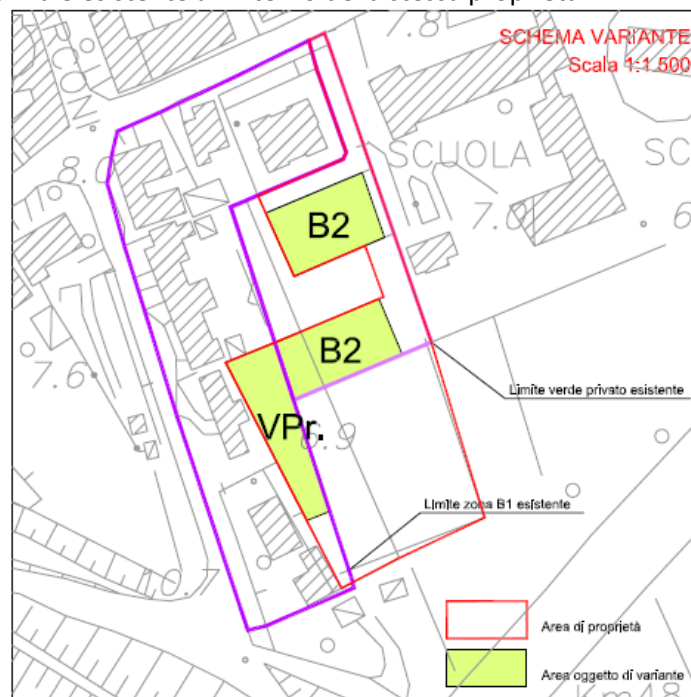


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-11: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine nord del capoluogo di Occhiobello lungo l'Eridania per una superficie pari a 240 mq.. Trattandosi di intervento all'interno del centro urbano, la distanza minima dalla strada eridania è definita in 15 ml.. A fianco dell'area è individuata un'area di 840 mq. destinata a parcheggio privato.

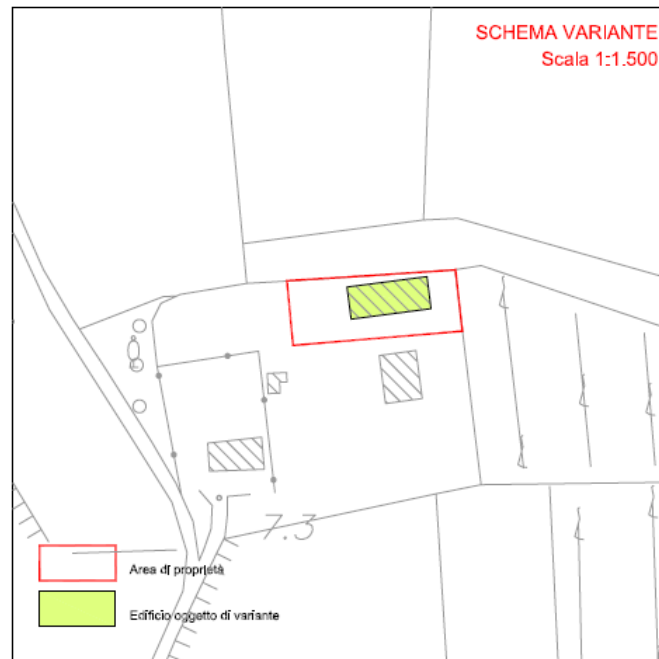


Scheda norma 16-12: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente nel capoluogo di Occhiobello e che si colloca all'interno del consolidato del PAT. La superficie fondiaria in ampliamento è pari a 600 mq.. L'intervento si completa con la traslazione di un comparto residenziale esistente all'interno della stessa proprietà.

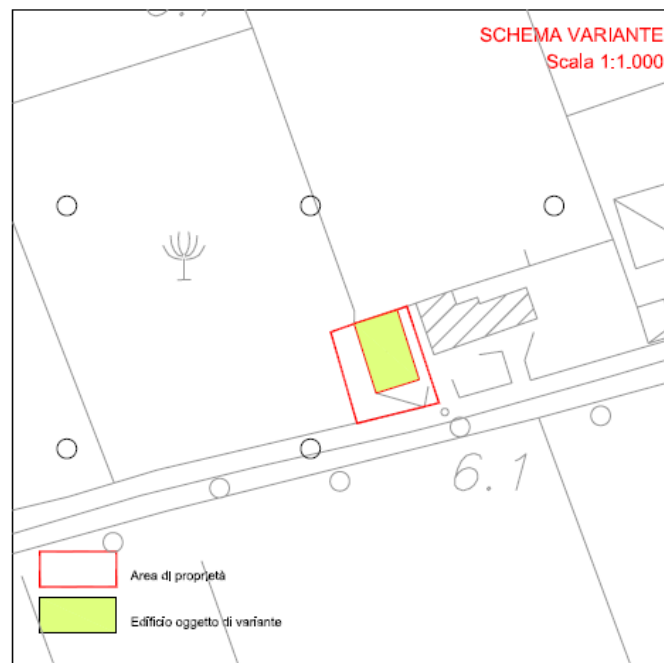


Piano degli Interventi – Variante n. 1

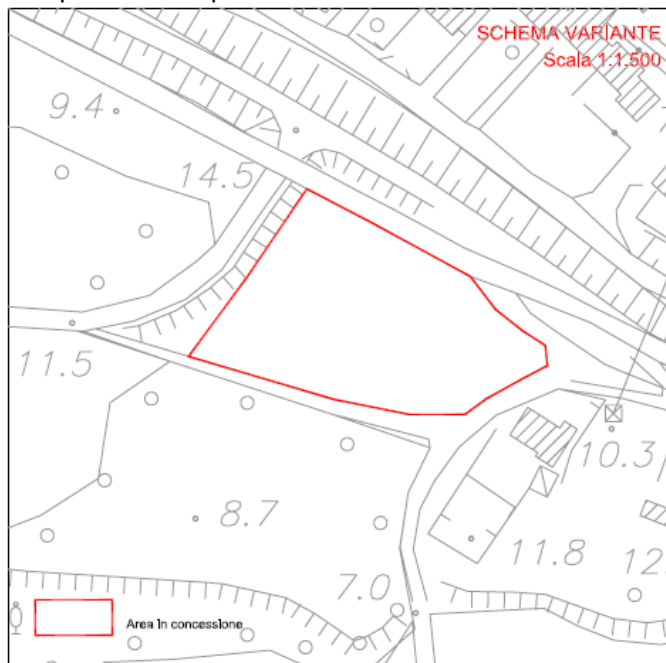
Scheda norma 16-13: è relativa al riconoscimento di parte di un edificio in via Poazzo Superiore all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo da destinare a residenza per una volumetria complessiva di 500 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



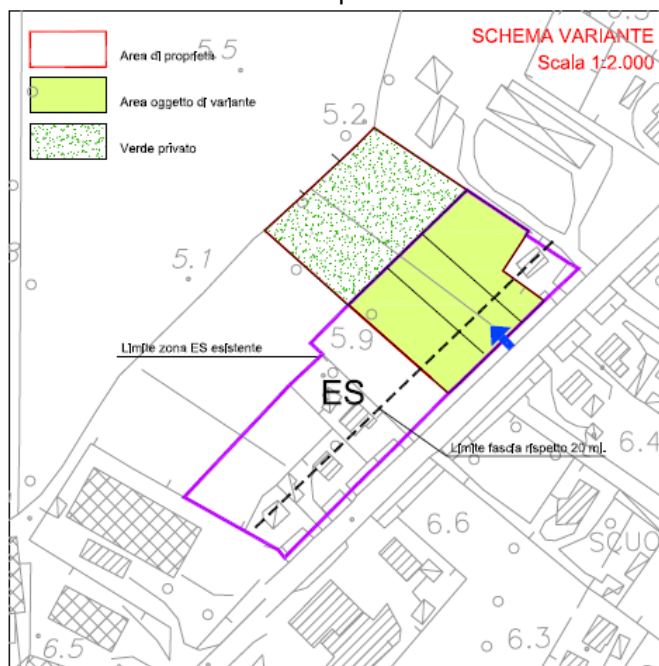
Scheda norma 16-14: è relativa al riconoscimento di parte di un edificio in via Gurzone all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo da destinare a residenza per una volumetria complessiva di 700 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



Scheda norma 16-15: è relativa all'individuazione di un comparto di 4.300 mq. a ridosso del fiume Po per servizi turistici al Parco sinistra Po. L'intervento prevede la realizzazione di strutture a carattere provvisorio per una superficie coperta max. del 10%. Sarà stipulata apposita convenzione per l'utilizzo pubblico delle strutture.

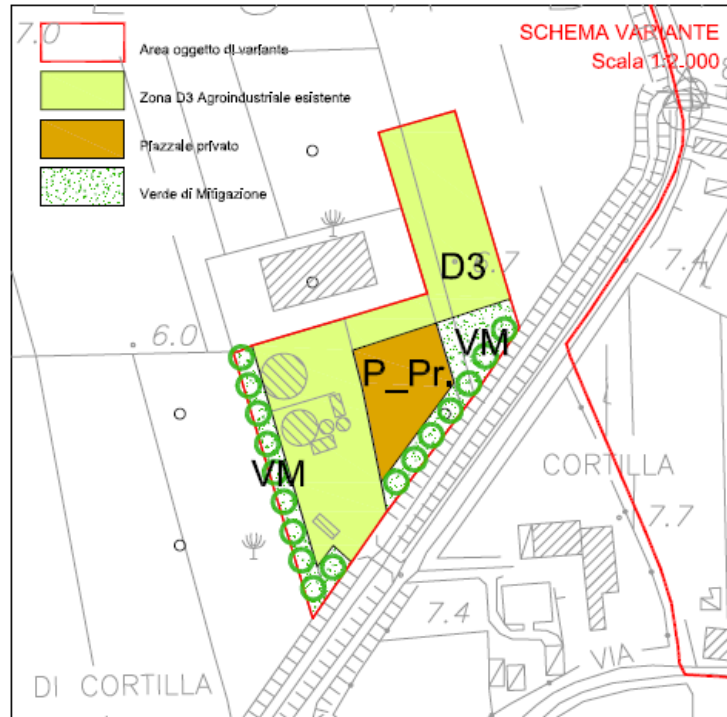


Scheda norma 16-16: è relativa all'individuazione, all'interno di un comparto agricolo ad edificazione diffusa, di 3 lotti liberi per i quali è prevista una capacità edificatoria di 800 mc. ciascuno a destinazione residenziale. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica. Trattandosi di comparto entro il centro abitato la fascia di rispetto stradale viene ridotta a 20 ml.

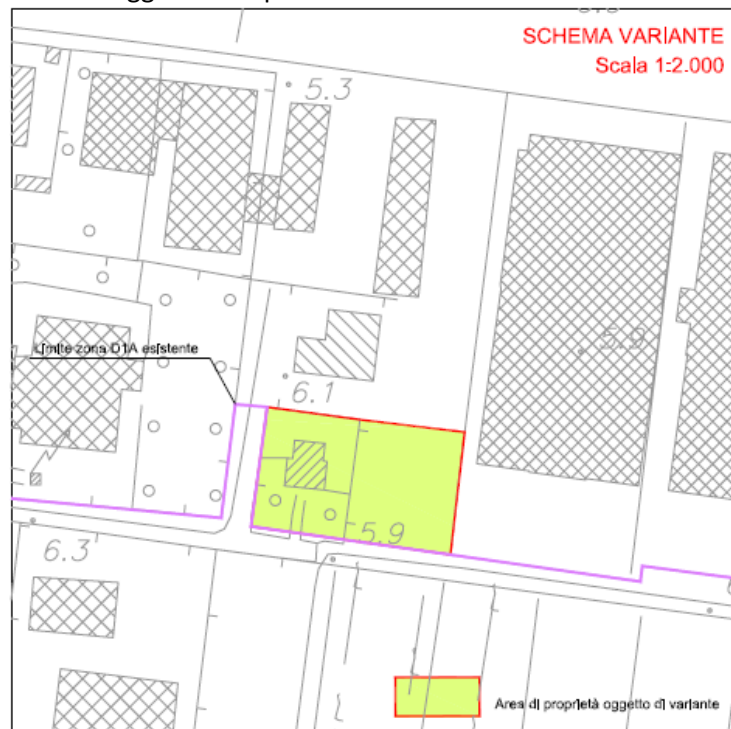


Piano degli Interventi – Variante n. 1

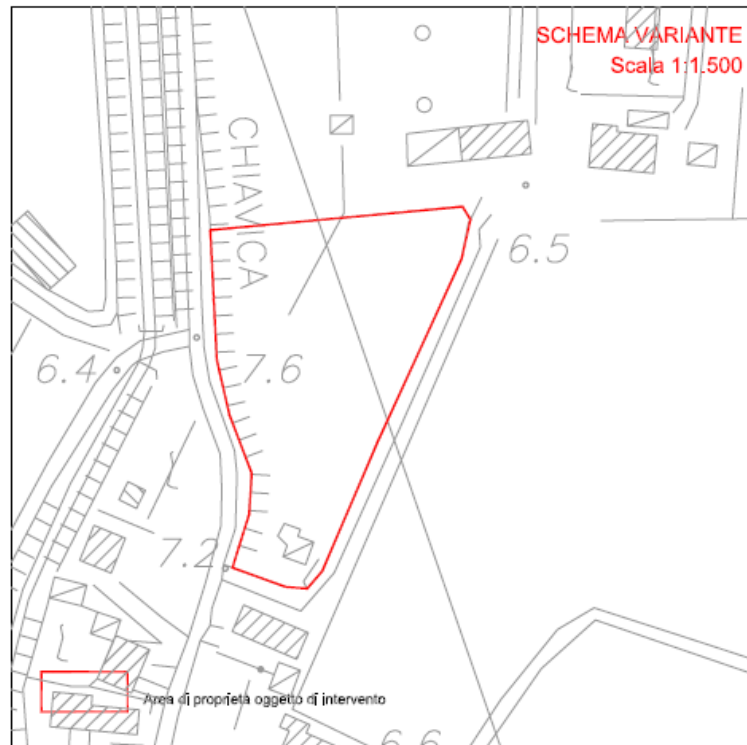
Scheda norma 16-17: è relativa alla classificazione di un'attività esistente come comparto D3A – Agroindustriale esistente per una superficie di 5.400 mq. e un piazzale privato per 1.270 mq.. L'intero comparto è perimetrato da una fascia di verde di mitigazione per attenuare gli impatti dell'intervento per una superficie di 1.980 mq..



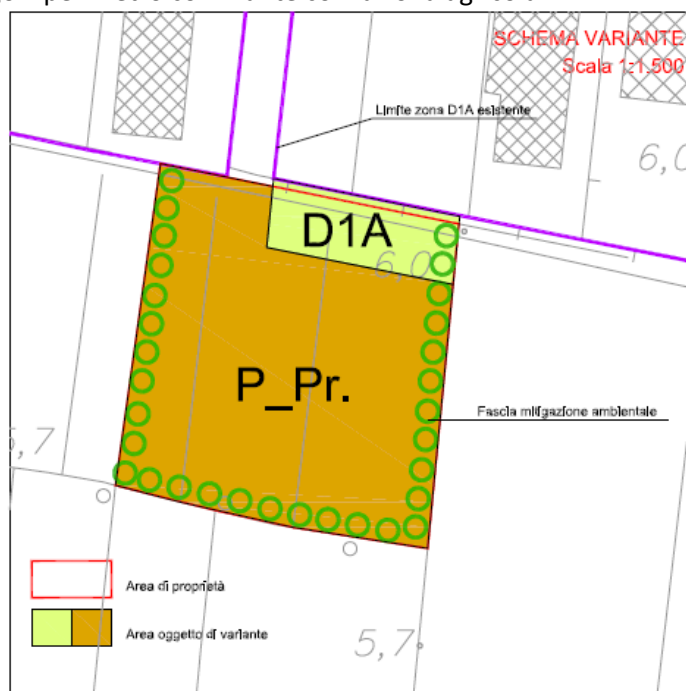
Scheda norma 16-18: è relativa al riconoscimento di una volumetria residenziale aggiuntiva a un fabbricato esistente residenziale all'interno della zona produttiva di via Piacentina. La volumetria residenziale aggiuntiva è pari a 1.000 mc.



Scheda norma 16-19: è relativa all'individuazione di un comparto di 4.600 mq. lungo via Chiavica per servizi turistici al Parco sinistra Po. L'intervento prevede la realizzazione di strutture a carattere provvisorio per l'equitazione per una superficie coperta max. del 10%. Sarà stipulata apposita convenzione per l'utilizzo pubblico delle strutture.

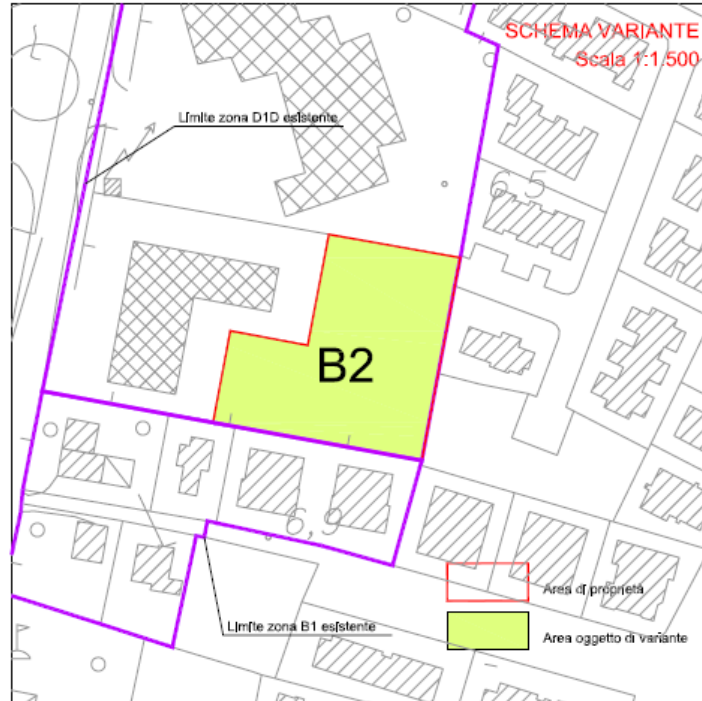


Scheda norma 16-20: è relativa all'ampliamento di un comparto produttiva D1A per 1.200 mq. e l'individuazione di un piazzale privato per 7.800 mq.. Sono previsti dei filari alberati di mitigazione lungo il perimetro confinante con la zona agricola.

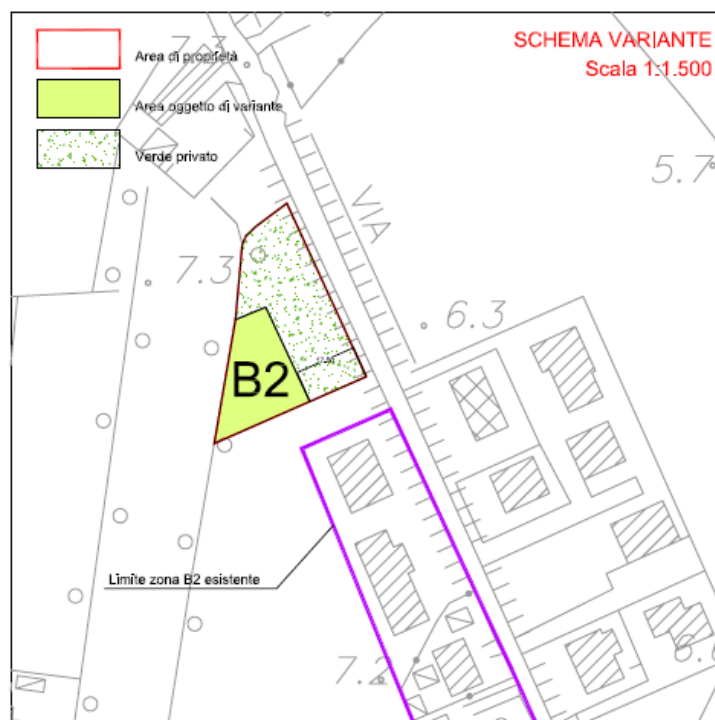


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-21: è relativa alla riclassificazione di un comparto nel centro abitato di S. Maria Maddalena da zona D1D Artigianale commerciale a zona B2 residenziale di completamento. La superficie fondiaria del lotto interessato è pari a 2.913 mq. e la volumetria residenziale generata è pari a 4.370 mc.

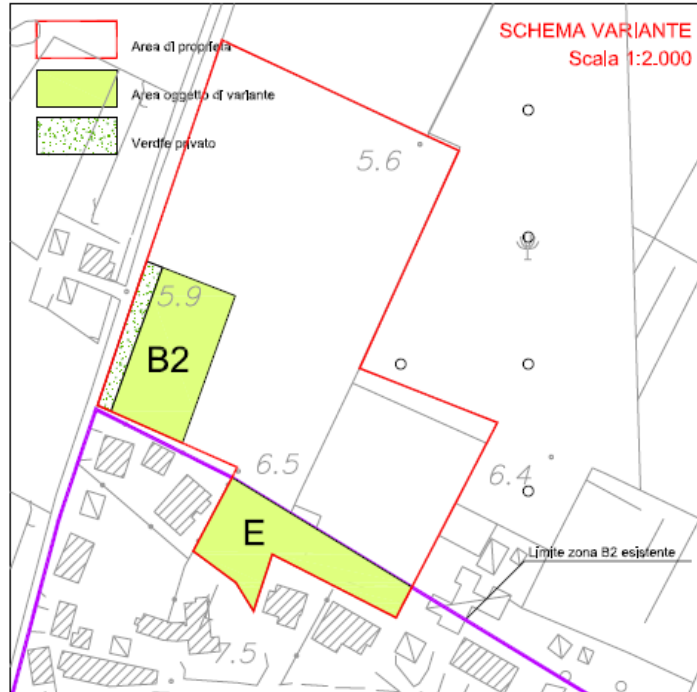


Scheda norma 16-22: è relativa all'ampliamento di un comparto residenziale esistente al margine nord di Gurzone e che si colloca lungo le direttrici di sviluppo del PAT. La superficie fondiaria in ampliamento è pari a 580 mq. ed è perimetrata da una fascia di verde privato di 920 mq..

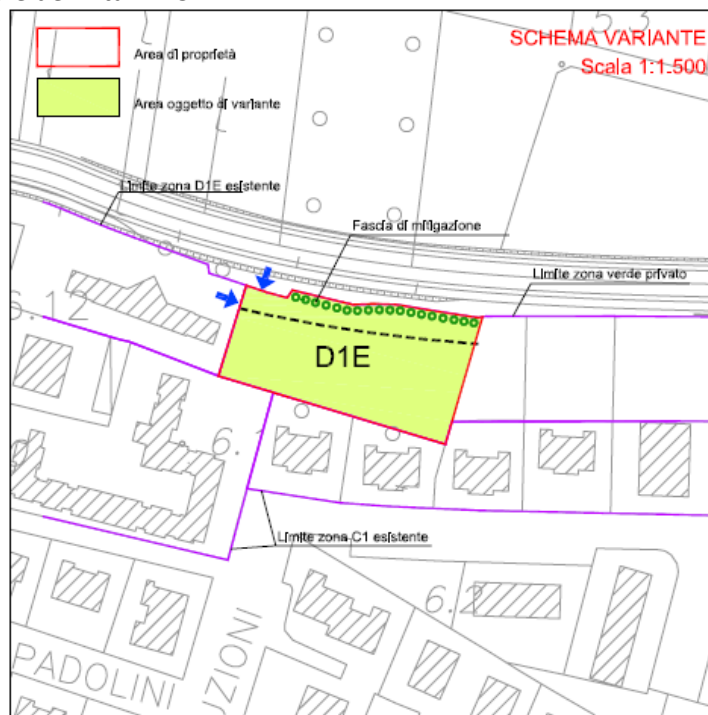


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-23: è relativa alla ricollocazione di un comparto residenziale esistente al margine nord di Gurzone e che si colloca lungo le direttrici di sviluppo del PAT. La superficie fondiaria oggetto di spostamento nell'ambito della stessa proprietà è pari a 1.860 mq. ed è perimetrata verso la strada da una fascia di verde privato di 375 mq..

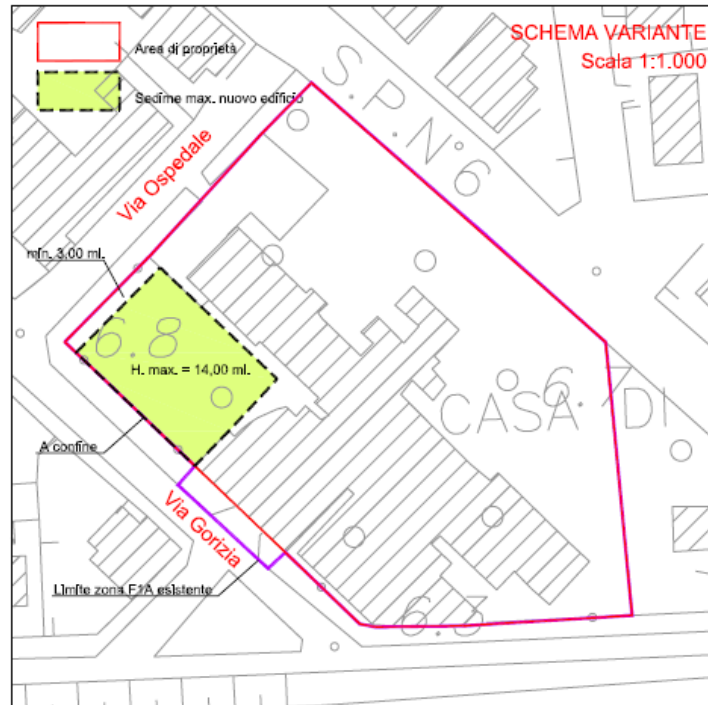


Scheda norma 16-24: è relativa all'ampliamento di un comparto D1E Commerciale direzionale esistente al margine nord di S. Maria Maddalena lungo la tangenziale nord.. Trattandosi di intervento all'interno del centro urbano, la distanza minima dalla strada statale adriatica è definita in 15 ml..

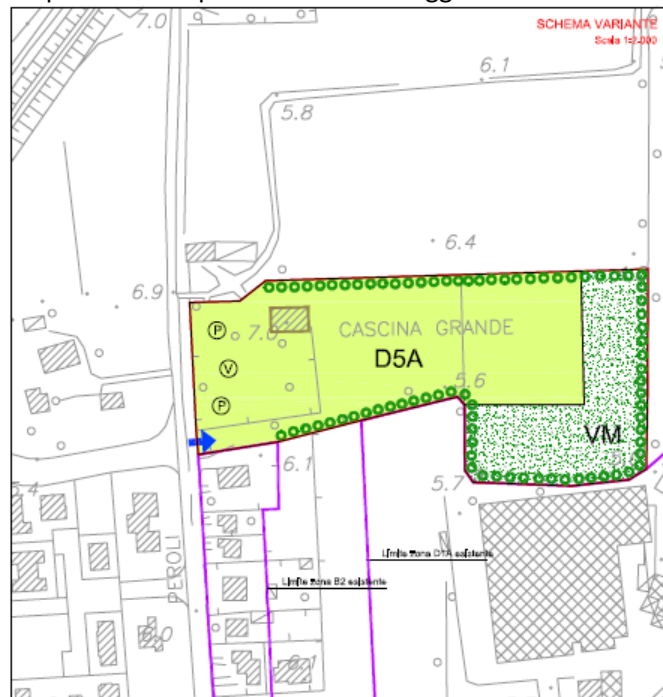


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-25: è relativa alla concessione di deroga alla distanza dalle strade e all'altezza massima relativamente all'edificazione del nuovo corpo edilizio di ampliamento della struttura della Casa di Cura di S. Maria Maddalena.

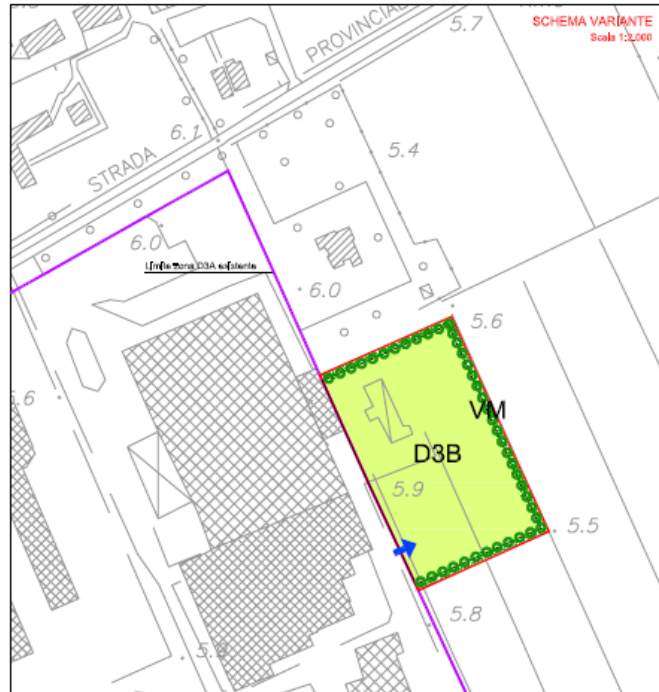


Scheda norma 16-26: è relativa alla classificazione dell'area strategica 4° "Cascina grande" definita dal PAT in zona D5A per attività turistiche e ricettive a servizio del Parco sinistra Po. La superficie fondiaria è pari a 16.725 mq. perimetrata sul lato est e sud da un'ampia area a Verde di mitigazione per 6.935 mq.. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione.

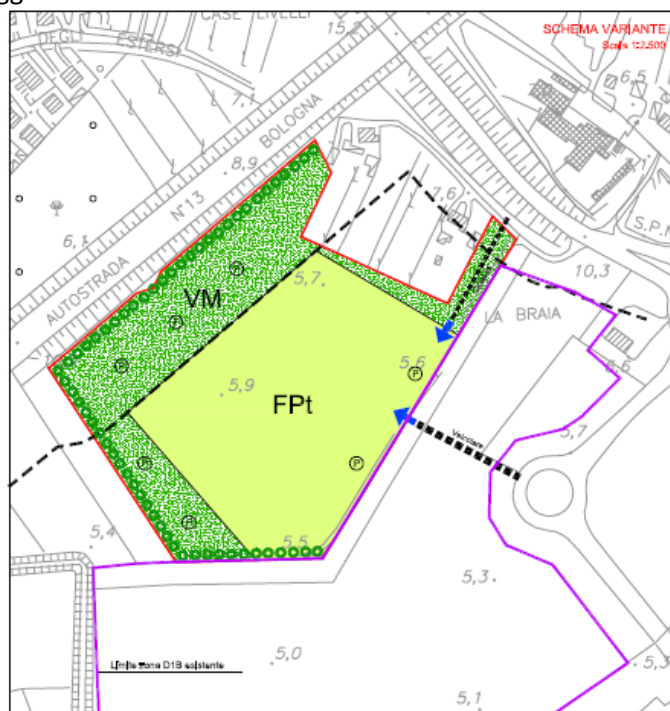


Piano degli Interventi – Variante n. 1

Scheda norma 16-27: è relativa all'individuazione di un nuovo comparto D3B Agroindustriale di progetto in ampliamento all'insediamento agroindustriale esistente di via Piacentina per una superficie di 10.412 mq. perimetrata da una barriera verde di mitigazione. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione e a successivo PUA.



Scheda norma 16-28: è relativa all'individuazione di un nuovo comparto FPt Parco tematico per il tempo libero e servizi ricettivi di progetto a ridosso del casello autostradale di superficie pari a 26.500 mq. e perimetrato da un verde di mitigazione di 18.760 mq.. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione e a successivo PUA.

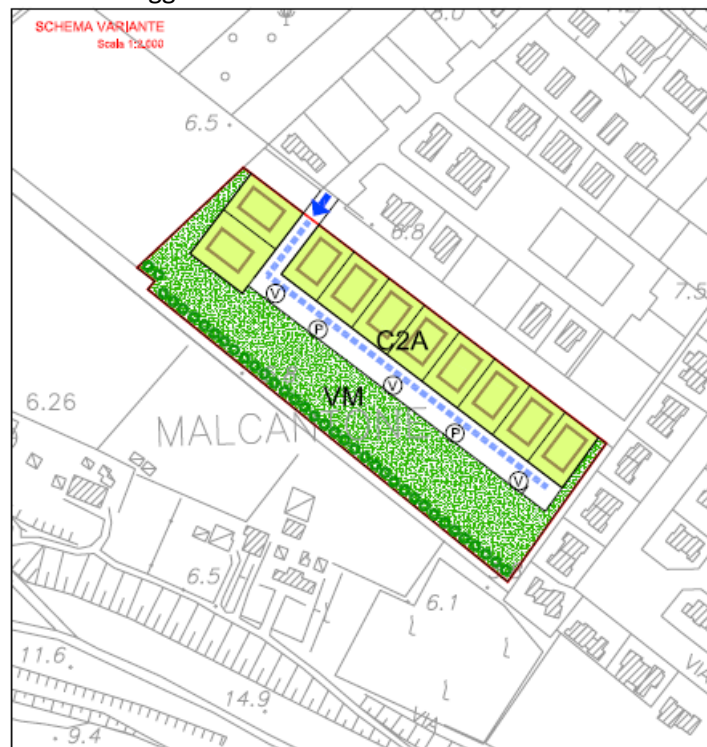


Piano degli Interventi – Variante n. 1

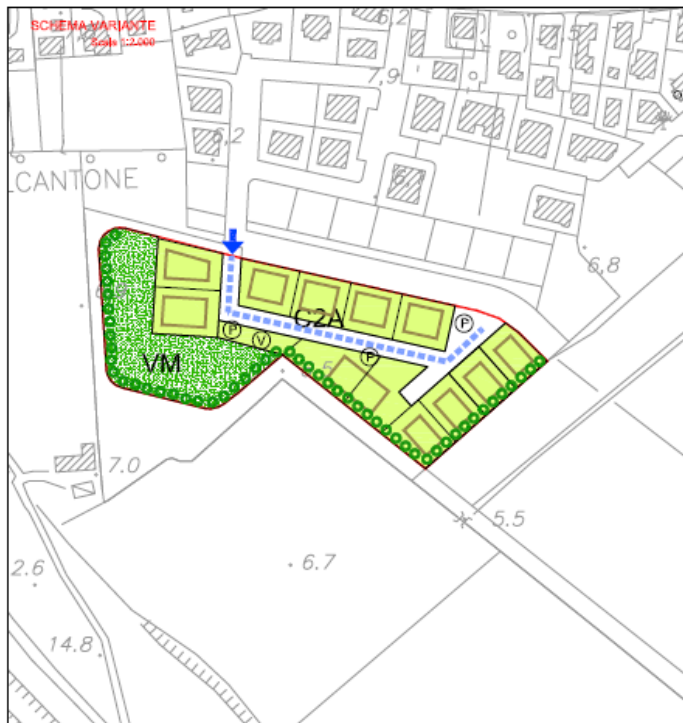
Scheda norma 16-29: è relativa alla ristrutturazione urbanistica di un insediamento produttivo in disuso con individuazione nuova area D2B Mista commerciale, direzionale, servizi e residenziale per una superficie di 32.000 mq. e perimetrato da un verde di mitigazione di 10.561 mq.. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione e a successivo PUA.



Scheda norma 16-30: è relativa alla individuazione di un nuovo comparto C2A residenziale di progetto a Malcantone per 10.343 mq. e perimetrato a sud da un verde di mitigazione di 9.500 mq.. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione e a successivo PUA.



Scheda norma 16-31: è relativa alla individuazione di un nuovo comparto C2A residenziale di progetto a Malcantone per 10.334 mq. e perimetrato a ovest da un verde di mitigazione di 4.220 mq.. L'intervento è soggetto ad Accordo di Pianificazione e a successivo PUA.



6. VERIFICHE DI COMPATIBILITA'

La presente variante è soggetta alle seguenti verifiche di compatibilità:

- Compatibilità idraulica = sarà trasmesso al competente consorzio di bonifica e al genio civile la relazione di compatibilità idraulica allegata;
- Assoggettabilità a VAS = non necessaria in quanto tutti gli interventi previsti sono già stati oggetto di Valutazione con parere n. 33 del 31.07.2014 rilasciato dalla Commissione Regionale VAS sul Rapporto ambientale del PAT;
- Valutazione Incidenza Ambientale = viene prodotta specifica dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA (El. All.2);
- Compatibilità con PTCP = in considerazione che il PAT di Occhiobello è già stato adeguato al PTCP della Provincia di Rovigo, la presente variante al PI è da considerarsi conforme.

7. VERIFICA DELLA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMATATA (SAT)

Piano degli Interventi – Variante n. 1

Nella tavola All.to 1 sono riportati i dati relativi alla riduzione di SAU conseguente alla conferma delle aree di trasformazione previste dal PRG e le modifiche conseguenti alle schede norma della presente variante.

Il calcolo della Superficie Agricola Trasformata (che il PAT ha fissato nel limite massimo di 276.927 mq.) viene di seguito esposto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14 delle NTA del PAT e dalla DGRV n. 3650 del 25.11.2008.

ATO	S.A.U.	S.A.T.	Riconversione a S.A.U.	Differenza
01	mq. 1.187.202	mq. 4.835	/	
02	mq. 1.442.058	mq. 22.242	mq. 27.490	
03	mq. 1.633.883	mq. 6.660	/	
04	mq. 1.428.094	mq. 16.900	/	
04	mq. 467.353	/	mq. 12.090	
04	mq. 1.605.098	mq. 1.500	mq. 70.420	
04	mq. 13.538.412	mq. 10.170	/	
Tot.	mq. 21.302.100	mq. 62.307	mq. 110.000	mq. – 47.693

In particolare il saldo tra le aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate e quindi riconvertite a SAU (pari a 110.000 mq.) e le aree agricole trasformate ad altra destinazione (pari a 62.307 mq.) risulta di mq. -47.693 e quindi non va ad intaccare la disponibilità prevista dal PAT per il prossimo decennio.

8. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.

Il dimensionamento del Primo Piano degli Interventi viene rivisto alla luce delle modifiche introdotte con le 9 schede norma della presente variante.

8.1. Verifica del carico insediativo del PI

Il P.A.T. approvato ha definito i carichi insediativi aggiuntivi massimi per singole ATO relativi al settore residenziale, commerciale turistico, direzionale e produttivo. L'art. 1.1.5 delle NTA del PAT prevede comunque che il PI può prevedere trasposizioni volumetriche tra singole ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

A.T.O.	CARICO INSEDIATIVO MAX DEL PAT			CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PI VIGENTE			CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DELLA VARIANTE N. 1		
	Resid.le mc.	Terziario mc.	Produttivo sc mq.	Resid.le mc.	Terziario mc.	Produttivo sc mq.	Resid.le mc.	Terziario mc.	Produttivo sc mq.
1							4.445	350	
2	59.000						35.045	2.146	
3		50.000	47.600				2.710		6.222
4			7.650				20900	34.000	-16.700
5							1.050		
6	40.800						1.570		
7							1200		2.700
Crediti edilizi				3.900					
Totale	99.800	50.000	55.250	3.900	0	0	63.100	36.496	-7.778

8.2. Dimensionamento residenziale

Gli abitanti esistenti nel Comune di Occhiobello alla data del 31.12.2014 sono pari a 11.915 ai quali vanno aggiunti i 1.322 abitanti insediabili nei PUA approvati, calcolati con la stessa metodologia del PAT approvato, per un totale di 13.237 abitanti nel consolidato.

PUA	Denominazione Piano Attuativo	Lotti liberi	Volumetria residua	Abitanti insediabili (150/mc. ab.)
01	Capoluogo	mq. 37.161	mc. 46.450	n° 310
02	Gurzone	mq. 1.520	mc. 1.900	n° 13
06	Santa Maria	mq. 13.700	mc. 17.125	n° 114
07	Santa Maria	mq. 2.100	mc. 2.625	n° 18
08	Santa Maria	mq. 12.345	mc. 15.430	n° 103
09	Santa Maria	mq. 4.500	mc. 5.625	n° 38

Piano degli Interventi – Variante n. 1

10	Santa Maria	mq. 3.000	mc. 3.750	n° 25
11	Santa Maria	mq. 1.480	mc. 1.850	n° 12
12	Santa Maria	mq. 1.800	mc. 2.250	n° 15
13	Santa Maria	mq. 7.080	mc. 8.850	n° 59
14	Santa Maria	mq. 6.480	mc. 8.100	n° 54
18	Santa Maria	mq. 8.357	mc. 13.575	n° 91
19	Santa Maria	mq. 3.538	mc. 7.364	n° 49
20	Santa Maria	mq. 36.940	mc. 63.298	n° 422
	SOMMANO	mq. 140.001	mc. 198.192	n° 1.322

Ai 13.273 abitanti già presenti o insediabili nel consolidato vanno aggiunti ulteriori 447 abitanti teorici derivanti dall'attuazione degli interventi delle schede norma.

ATO	Scheda Norma	Sup. residenziale	Volumetria residenziale	Abitanti insediabili (150/mc. ab.)
07	Scheda 16-01		mc. 700	n° 5
01	Scheda 16-02	mq. 1.900	mc. 1.900	n° 13
01	Scheda 16-03	mq. 400	mc. 600	n° 4
03	Scheda 16-04		mc. 300	n° 2
02	Scheda 16-05	mq. 675	mc. 675	n° 5
03	Scheda 16-06	mq. 1.410	mc. 1.410	n° 9
05	Scheda 16-07		mc. 1.050	n° 7
04	Scheda 16-08	mq. 500	mc. 500	n° 3
01	Scheda 16-09		mc. 325	n° 2
02	Scheda 16-10		mc. 2.475	n° 17
01	Scheda 16-11	mq. 240	mc. 720	n° 5
01	Scheda 16-12	mq. 600	mc. 900	n° 6
07	Scheda 16-13		mc. 500	n° 3
06	Scheda 16-14		mc. 700	n° 5
04	Scheda 16-16		mc. 2.400	n° 16
03	Scheda 16-18		mc. 1.000	n° 7
02	Scheda 16-21	mq. 2.913	mc. 4.370	n° 29
06	Scheda 16-22	mq. 580	mc. 870	n° 6
04	Scheda 16-29		mc. 18.000	n° 120
02	Scheda 16-30	mq. 10.343	mc. 14.121	n° 94

02	Scheda 16-31	mq. 10.334	mc. 13.404	n° 89
	SOMMANO	mq. 29.895	mc. 66.920	n° 447

Pertanto il dimensionamento della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi si attesta su un valore di 13.684 abitanti teorici.

8.3. Verifica degli standards residenziali

La dotazione di aree a standards residenziali, con l'aggiunta degli standards previsti dalle varie schede norma, è pari a:

- F1A – Attrezzature Comuni mq. 93.409 pari a 6,83 mq./abitante
- F2 – Attrezzature Scolastiche mq. 40.644 pari a 2,97 mq./abitante
- F3 – Verde pubblico mq. 379.018 pari a 27,69 mq./abitante
- F4 – Parcheggi pubblici mq. 63.012 pari a 4,60 mq./abitante
- Totale standards mq. 576.083 pari a 42,10 mq./abitante

Il dato complessivo di 576.083 mq. di aree a standards residenziali (con un incremento di 85.636 mq. della presente variante), conferma una dotazione pro-capite per abitante insediabile nel consolidato pari a 42,10 mq./ab. e quindi notevolmente superiore ai limiti di legge, e comunque migliorata rispetto alla prima fase del PI (37,06 mq/ab).

Pertanto con i successivi Piani degli Interventi, che andranno a definire comparti di trasformazione, verranno confermate le scelte del PAT di prevedere per le nuove aree la dotazione di standards pari a 30,00 mq./ab. e nell'attuazione dell'istituto della perequazione verranno privilegiate le cessioni di aree aggiuntive a standards (soprattutto Verde di mitigazione ambientale) al fine di ripristinare i valori previsti dalla normativa.