



**Comune di Ficarolo**  
**Provincia di Rovigo**

**P.I.**

**Elaborato**

**1**

**Scala**

## **Relazione Illustrativa e verifica del dimensionamento**

**Adeguato ai contenuti della D.C.C. n. 30 dell'11 ottobre 2019**



**SINDACO**

*Fabiano Pigaiani*

**Ufficio Pianificazione**

*Gino Prandini  
Matteo Previate*

**PROGETTO**

*Francesco Sbetti - Sistema S.n.c*

**Collaboratori**

*Giorgio Cologni  
Denis Martinella*



Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione  
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

**Maggio 2019**



---

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**SOMMARIO**

1. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	3
2. I TEMI LA STRUTTURA E I CONTENUTI DEL PI .....	7
3. LE NORME TECNICHE OPERATIVE.....	13
4. IL GRADO DI PROTEZIONE E IL GRADO DI INTERVENTO .....	13
5. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO .....	15
6. IL DIMENSIONAMENTO.....	17
7. QUADRO ECONOMICO.....	24

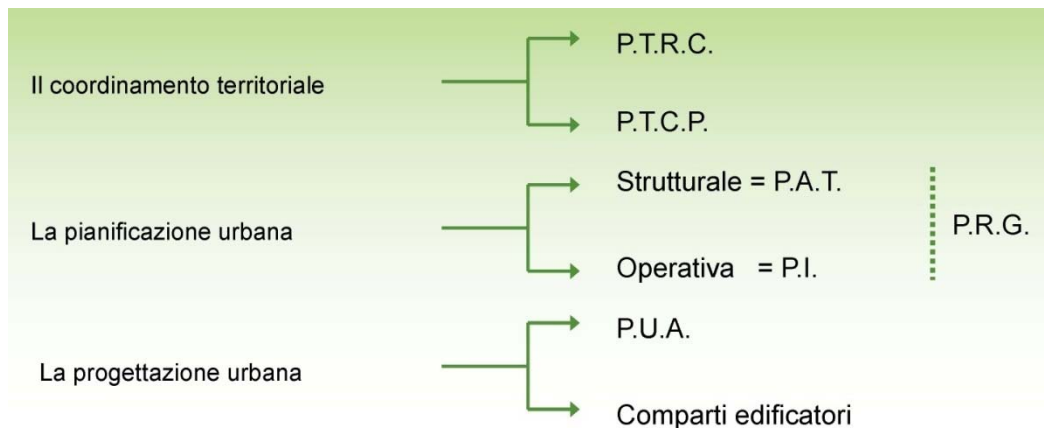
---

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 La nuova legge sul contenimento del consumo di suolo

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

In primo luogo la legge definisce gli interventi che sono sempre ammessi in quanto non influiscono sul consumo di suolo e che sono elencati all'art. 12:

*“Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*

- a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*
- b. gli interventi di cui agli articoli 5 (Riqualficazione edilizia ed ambientale) e 6 (Rigenerazione urbana sostenibile), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*
- c. i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- d. gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche*

---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

*semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*

- e. *gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;*
- f. *l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;*
- g. *gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;*
- h. *gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

L'art. 13 della stessa legge introduce disposizioni transitorie da applicarsi fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 (provvedimento della Giunta regionale di che stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento) e 11 (variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale), continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento regionale.

Siamo nella fase in cui la Giunta Regionale nella seduta del 15 maggio 2018 ha approvato il provvedimento sopra richiamato, il provvedimento è stato pubblicato sul BUR in data 25 maggio 2018, da questa data scattano 18 mesi di tempo per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Nel frattempo, rispetto alle deroghe contenute nell'articolo 13, permangono valide le seguenti:

<i>Art. 13 Disposizioni transitorie.</i>
<p>1. <i>Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>non è consentito consumo di suolo;</i></li> <li>b. <i>non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.</i></li> </ul> <p>2. <i>In deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi negli ambiti inedificati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, per i comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano regolatore generale e, comunque, non oltre la capacità massima assegnata.</i></p> <p>3. ....</p> <p>4. <i>Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>ai titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;</i></li> <li>b. <i>ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.</i></li> </ul> <p>5. <i>Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;</i></li> <li>b. <i>nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.</i></li> </ul> <p>6. <i>Sono, altresì, fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.</i></p> <p>7. ....</p> <p>8. <i>Qualora il provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, la percentuale di cui al comma 2 è incrementata di un ulteriore 20 per cento.</i></p>

Poiché il Comune di Ficarolo ha illustrato il Documento del Sindaco prima dell'entrata in vigore della legge, il presente PI rientra nel comma 3 dell'art. 13. Con la pubblicazione del documento della Giunta Regionale si attua l'articolo 13 comma 12 della legge che prevede che in attesa dell'adeguamento dello strumento

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO**

---

urbanistico continuano ad applicarsi i commi 1,2,4,5,6 e 8 della LR 14/2017 e cioè non si introducano quote di consumo di suolo superiori al 30% diventato 50% del dimensionamento complessivo del PAT.

Lo stesso Provvedimento della Giunta Regionale assegna al Comune di Ficarolo la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a ha 10,15 demandando al Comune la verifica della SAU trasformabile residua precisando che dovrà essere utilizzato come riferimento il dato più basso tra i due.

Il PAT di Ficarolo ha quantificato la SAU trasformabile in ha 16,28 aumentabile del 10%.

Poiché il dato è superiore al precedente, il Comune di Ficarolo assume, in attesa dell'adeguamento del PAT alla legge 14/2017, come riferimento ha 10,15.

### **1.3 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;
- 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.

### **1.4 La procedura**

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.r. 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Ficarolo 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;

---

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

- 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.



## 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:

Tavole 1.1; 1.2	Intero territorio comunale, scala 1:5000
Tavola 2	Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 1	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 2	Norme Tecniche Operative
Elaborato 2a	Schede degli edifici di pregio art. 69.3/4 e art. 69.5
Elaborato 2b	Schede delle attività produttive e commerciali non organicamente inserite D5
Elaborato 3	Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
Elaborato 4	Registro dei Crediti
Elaborato 5	Banca dati alfanumerica e vettoriale
Elaborato 6	Relazione tecnica di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale
Elaborato 7	Rapporto Ambientale preliminare per il PI

### 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.

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO**


---

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.

In attesa di uno specifico PI, gli edifici sottoposti a tutela, sono stati acquisiti e confermati così come definiti dal PRG previgente e risultano individuati nella cartografia di Piano e nelle schede allegate alle Norme Tecniche Operative.

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

1. Conferma della ZTO centro storico con limitati adeguamenti del perimetro in ragione di una più attenta lettura dell'Atlante regionale dei Centri Storici, della morfologia urbana, del suo sviluppo storico e della datazione degli edifici. Con l'approvazione del PI perde efficacia il Piano Particolareggiato del Centro Storico sostituito dalle norme contenute negli articoli 26 e 66 delle NTO.
2. Conferma delle ZTO B a prevalente destinazione residenziale dove il PI riconosce la consistenza edilizia esistente ad eccezione dei lotti liberi residui individuati con apposita grafia nelle tavole di piano e richiamati nella tabella sottostante.

**CLASSIFICAZIONE DELLA ZTO B DI COMPLETAMENTO**

<b>PRG</b>	<b>PI</b>			
<b>denominazione</b>	<b>denominazione</b>	<b>Densità edilizia</b>	<b>Altezza del fabbricato</b>	<b>Percentuale superficie coperta</b>
B1	B	1,2	7,0	30%
B2				

**LOTTE LIBERI ZTO – B**

<b>N. Lotto Libero</b>	<b>Superficie Massima Realizzabile mq</b>	<b>Volume Massimo Realizzabile mc</b>	<b>Indice Fondiario mc/mq</b>
1	562	983	1,75
2	632	953	1,51
3	608	918	1,51
4	522	788	1,51
5	1.538	1.753	1,14
6	1.534	1.748	1,14

3. Riclassificazione degli ambiti definiti dal PRG come C2, C2/1 e C2/2 sottoposti per la loro attuazione a PUA come indicato in tabella:

**CLASSIFICAZIONE DELLA ZTO C DI ESPANSIONE**

<b>PRG</b>	<b>PI</b>			
<b>denominazione</b>	<b>denominazione</b>	<b>Densità edilizia</b>	<b>Altezza del fabbricato</b>	<b>Percentuale superficie coperta</b>
C2/2	C1 –n.	Parametri del PdL approvato		
C2 C2/1	C2 –n.	1,0	7,0	40%

---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

4. Conferma degli ambiti classificati dal PRG come ZTO D con nuove e diverse articolazioni: completamento, espansione, puntuali turistiche ricreative, come indicato in tabella:

**CLASSIFICAZIONE DELLA ZTO D**

<b>PRG</b>	<b>PI</b>
<b>denominazione</b>	<b>denominazione</b>
D1 Produttiva (esistenti)	D1 Produttiva di completamento
D1 Produttiva (ex area P.I.P.)	
D3 Area produttiva di riconversione (ex zuccherificio)	
D2 Artigianale – commerciale di previsione	D2 Produttiva di espansione
D6 Alberghiera e di ristorazione	D3 Zone per attrezzature turistiche, ricreative e sociali
D4 Agroindustriale alimentare di completamento	D4 Attività produttive agroindustriali
D5 Attracco fluviale	ZTO F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico
D7 Unità produttive non organicamente inserite	D5 Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (schede)

Per quanto riguarda le attività produttive e commerciali puntiformi si è proceduto ad una puntuale ricognizione che ha consentito di confermare la scheda per tutte quelle che riguardano delle aziende attive insediate in zona impropria, mentre sono state stralciate le schede che riguardano aziende con attività compatibili con la zona nella quale sono insediate. Infine sono state riconosciute ulteriori attività esistenti insediate in zona impropria.

**ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI PUNTIFORMI**

<b>n°</b>	<b>Denominazione Ditta</b>	<b>Attività</b>	<b>Zona PRG</b>	<b>Zona PI</b>	<b>Scheda PI</b>	<b>Scheda</b>
1	I.CO.MET.	Costruzioni metalliche	D7	D1 -10		Eliminata
2	I.C.A.P.	Produzione di pannelli di legno	D7	D1 -8		Eliminata
3	Bombarda Mario & C.	Commercio materiali edili	D7	D5	D5-1	Confermata
4	Moreschi Roberto	Costr. infissi metallici	D7	D5	D5-2	Confermata
5	Lavezzi Albertina	Arroccatura	D7	D5	D5-3	Confermata
6	Zennaro Adolfo	impresa edile commercio materiali	D7	D1 -7		Eliminata
7	Zennaro Angelo	impresa edile commercio materiali	D7	D1 -6		Eliminata
8	Autocarrozzeria Margutti	Autocarrozzeria	D7	D5	D5-4	Confermata
9	EX SOCIETÀ FALEGNAMI	Attività commerciale	D7	D5	D5-5	Confermata
10	SOC.CO.R.SO. SRL (Giosafatte Geremia)	Cantieristica/Manutenzione	D7	D5	D5 -10	Confermata con modifiche
11	MOBILFERRO	Produzione mobili	D7	D1 -11		Eliminata
12	Gavioli Valentino	Deposito merce	D7	D1 -9		Eliminata
13	Bonfante Silvana	Pubblico esercizio	D7	D5	D5-6	Confermata
14	Prini Luciano	Riparazione e vendita macchine da giardino	E	D5	D5-7	Nuova scheda
15	Bonfatti Franco e Bonfatti Denis	Carpenteria metallica	E	D5	D5-8	Nuova scheda
16	Venturani Paolo	Carpenteria leggera	E	D5	D5-9	Nuova scheda

## 2.4 Le manifestazioni di interesse

Il PI, effettuata la verifica delle possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, ha preso atto che, per ragioni di disponibilità delle aree o delle proprietà interessate, tali disponibilità non risultano sufficienti a rispondere all'insieme dei fabbisogni espressi dalla comunità.

Si è dunque predisposta l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica attraverso un bando pubblico, cui hanno potuto partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati.

A seguito della diffusione di un Bando finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse alla realizzazione di interventi edilizi sono pervenute 10 proposte il cui contenuto sintetico, così come il parere tecnico di accoglimento/non accoglimento, è allegato 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 agricolo, comunque private dell'edificabilità;
- attivazione di aree all'interno del tessuto consolidato;
- attivazione di linee preferenziali di sviluppo; (C1/1)
- riclassificazione di zona a verde per impianti sportivi in parcheggio pubblico;
- riconoscimento di attività produttive esistenti in zona impropria.

La procedura si è conclusa prevedendo, per le aree accolte, la stipula di atti d'obbligo che fanno parte integrante del presente PI e che, quindi, saranno sottoposti alle medesime procedure di adozione e approvazione.

## 2.5 Le aziende e le strutture agricole produttive

Le indagini agronomiche riferite alla struttura delle aziende agricole hanno utilizzato la documentazione e gli elaborati di analisi di natura agronomica componenti il PAT vigente. La relazione si basa sui dati ISTAT, censimenti dell'agricoltura e sui dati forniti dal servizio Regionale SISP – Sistema Informativo Settore Primario e Controllo analisi dell'uso del suolo.

Per individuare le principali colture si fa riferimento all'analisi dell'uso del suolo effettuata nel PAT dove si rileva che la copertura del suolo agricolo comprende: seminativi (ha 1.139), orti (ha 2,6 ha), vigneti (ha 27,14), frutteti (ha 7,9), arboricoltura da legno (ha 72,29).

Per quanto concerne le strutture produttive zootecniche, nel territorio comunale non sono presenti allevamenti zootecnici intensivi.

Il territorio comunale non è interessato dalle distanze minime reciproche (di cui alla Dgr 856 del 15 maggio 2012 – Allegato A) dell'allevamento intensivo di pollame in Comune di Gaiba; a dimostrazione si riportano le schede sintetiche-descrittive dell'allevamento intensivo.

Nel territorio di Ficarolo non sono presenti agriturismi, fattorie didattiche e Bed and Breakfast.

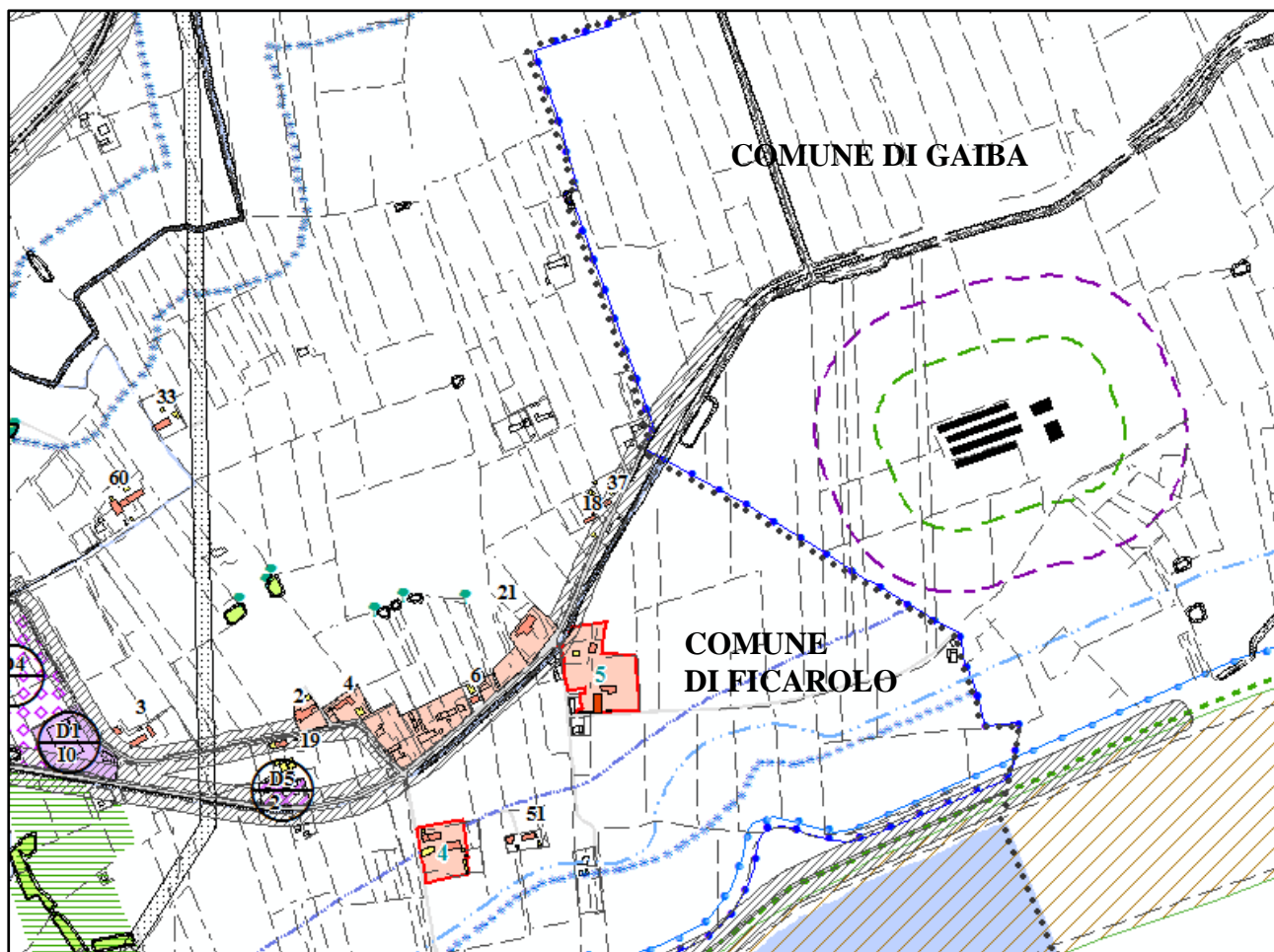
---




**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO**


---

AZIENDA AGRICOLA "LA BARCHESSA" DI MIAZZI ROBERTO				
Categoria	Allevamento avicolo		Cod.Sanitario Locale	
Indirizzo	Via Giovecca n. 58			
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ PER RICOVERO ANIMALI, VASCHE RACCOLTA LIQUAMI SCOPERTE, CONCIMAIE APERTE				
ALLEVAMENTO	PESO VIVO MEDIO	CLASSE DI PESO VIVO MEDIO		CLASSE
Polli da carne		< 30 tonnellate	Classe 1	15
	75,35	Da 30 a 120 tonnellate	Classe 2	20
		> 120 tonnellate	Classe 3	25
DISTANZA RECIPROCHE DA ABITAZIONI CIVILI NON FUNZIONALI ALL'AZIENDA				
Tipologie dell'ambiente di stabulazione - MTD (avicoli da carne allevati a terra)				PUNTI
Ottimizzazione dell'isolamento termico e della ventilazione (anche artificiale) + pavimenti ricoperti da lattiera ventilazione naturale + pavimenti ricoperti da lattiera + abbeveratoio antispreco				10
Sistema di ventilazione				PUNTI
Ventilazione naturale; movimenti d'aria interni				10
Ventilazione forzata positiva (in compressione) o negativa (in depressione)				
Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni				PUNTI
MATERIALI PALABILI	Concimaia scoperta			10
MATERIALI NON PALABILI	Vasca chiusa			0
Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola		Distanze minime reciproche degli allevamenti e abitazioni civili sparse		Distanze minime reciproche tra allevamenti e nuclei abitativi
Classe		Classe		Classe
Punteggio	1	2	3	Punteggio
0-30	100	200	300	0-30
31-60	150	300	500	31-60
> 60	200	400	700	> 60
				100
				150
				200
				250
				300
				400
				500

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



-  Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola (200 m)
-  Distanze minime reciproche degli allevamenti e residenze civili sparse (100 m)
-  Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (200 m)

(Fonte elaborazione dati: Determinazione n. 455 del 23.02.2015 - Area Ambiente, Provincia di Rovigo)

## 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 superiori;
- formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT.

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 in attesa di uno specifico PI che riguardi tali edifici, viene confermato assumendo quanto definito dalle schede del previgente PRG relative agli edifici storici e alle corti rurali.

Per quanto riguarda gli edifici, sia quelli compresi nella zona "A" Centro Storico sia quelli esterni al Centro Storico, sono classificati con categoria d'intervento edilizio, così come definito dall'art.12 delle NTO del PI che attraverso una tavola di raccordo tra il grado di protezione previsto dal PRG con la definizione degli interventi derivata dalla legge 380/2001, calibrata sulla specifica realtà del Comune di Ficarolo, di seguito riportata ha provveduto a ridefinire per ogni singolo edificio i possibili strumenti di intervento

**Raccordo tra grado di protezione ex NTA PRG riferite agli edifici del Centro Storico e Grado di intervento PI art.12 NTO**

Grado di protezione PP CS	Grado di protezione/Grado di intervento art. 12 NTO PI				
	Restauro grado 1	Restauro grado 2	Ristrutturazione e edilizia parziale	Ristrutturazione edilizia globale	Demolizione e ricostruzione
Restauro conservativo					
Conservazione tipologica					
Ripristino tipologico					
Ristrutturazione con conservazione					
Sopraelevazione e ampliamenti					
Demolizione					

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**Raccordo tra grado di protezione ex NTA PRG riferite agli edifici esterni al Centro Storico e Grado di intervento PI art.12 NTO**

Grado di protezione PRG	Grado di protezione/Grado di intervento art. 12 NTO PI				
	Restauro grado 1	Restauro grado 2	Ristrutturazione e edilizia parziale	Ristrutturazione edilizia globale	Demolizione e ricostruzione
Risanamento conservativo - GP1 Edifici vincolati					
Risanamento conservativo - GP1 Edifici non vincolati					
Ristrutturazione edilizia – GP2A					
Ristrutturazione edilizia – GP2B					
Ristrutturazione edilizia – GP2C					
Demolizione e ricostruzione GP3					



## 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 Ficarolo 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.

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

---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

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.

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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**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 Ficarolo.

**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 di PUA in intervento diretto**

Il contributo straordinario  $V_p$  viene moltiplicato per **0,2**.

**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**.

**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**.

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

**6. IL DIMENSIONAMENTO**

Il PAT 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 16,28**. Con il Decreto della Giunta regionale in attuazione dell'articolo 4 della legge 14/17 è stato stabilito che la quota massima di consumo di suolo per il comune di Ficarolo è pari a **Ha 10,15**. In attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge 14/2017 articolo 13 comma 10, si applica quanto previsto dal comma 12 e precisamente i commi: 1,2,4,5,6 e 8, fermo restando che qualora più restrittivo si applicano i limiti definiti dalla GRV.

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 PAT. Le trasformazioni che implicano consumo di suolo sono individuate nella planimetria che segue e corrispondono a **mq. 79.635 (8 ettari circa)**. L'ufficio calcola la superficie agricola trasformabile residua a mano a mano che vengono attuati gli interventi consentiti dal PI che la sottraggono.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce: nuove volumetrie riferite alle nuove aree di lottizzazione; lottizzazioni già previste dal PRG e confermate dal PI; lotti liberi residenziali. Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI RESIDENZIALI DEL PI**

Denominazione zona PRG	Superficie residua PRG	Volume residuo del PRG	Abitanti teorici	Azione del PI	Denominazione zona PI	Volume aggiuntivo del PI	Consuma Suolo
C2/1	3.048	3.048	20	Riclassificata in C2/1	C2/1	0	<b>SI</b>
C2	43.607	43.607	291	E	E	0	NO
C2	6.820	6.820	45	E	E	0	NO
C2/1	11.014	11.014	73	E	E	0	NO
C2/1	8.780	8.780	59	Riclassificata in B	B	0	NO
C2/1	4.333	4.333	29	Riclassificata in C2/3	C2/3	0	<b>SI</b>
C2/1	3.996	3.996	27	Riclassificata in B	B	0	NO
C2/1	12.134	12.134	81	Riclassificata in Verde privato	Verde privato	0	NO
C2	15.263	15.263	102	Riclassificata in C2-2	C2-2	0	<b>SI</b>
C2/2	23.806	23.806	159	Riclassificata in C1-1	C1-1	0	NO
C2/2	6.178	6.178	41	Riclassificata in C1-2	C1-2	0	NO
Lotti Liberi B		5.396	36	Conferma lotti liberi in zona B	da 1 a 6	0	NO

**ZONE D E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PI**

PRG denominazione	PI denominazione	PI azione	Consuma suolo
F4 attrezzature tecnologiche	D1-1	riclassificazione	NO
D1 Produttiva via Bel Fiore	D1-3	rinomina	NO
D1 Produttiva (ex area P.I.P.)	D1-4	riclassificazione	NO
D1 Produttiva SR Eridania ovest	D1-5	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -1	D1-10	riclassificazione	NO
D7 UP non organicamente inserite -2	D1-8	riclassificazione	NO
D7 UP uttive non organicamente inserite -6	D1-7	riclassificazione	NO
D7 UP non organicamente inserite -7	D1-6	riclassificazione	NO
D7 UP non organicamente inserite -12	D1-11	riclassificazione	NO
D7 UP non organicamente inserite -13	D1-9	riclassificazione	NO
D2 Artigianale – commerciale di previsione	D2 –espansione	rinomina	<b>SI</b>
D3 Area produttiva di riconversione ex zuccherificio	D1-2	riclassificazione	NO
D4 Agroindustriale di completamento	D4 - agroindustriali	rinomina	NO
D5 Attracco fluviale	F	riclassificazione	NO
D6 Alberghiera e di ristorazione	D3 attrezzature turistiche e sociali	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -3	D5-1	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -4	D5-2	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -5	D5-3	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -8	D5-4	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -10	D5-5	rinomina	NO

---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

D7 UP non organicamente inserite -9	D5-6	rinomina	NO
D7 UP non organicamente inserite -11	D5-10	rinomina	NO
E agricola con attività produttiva	D5-7	riclassificazione	NO

**INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA ATTIVATI DAL PI**

<b>Richiesta</b>	<b>Superficie del lotto</b>	<b>Volume residenziale</b>	<b>Abitanti teorici</b>	<b>Classificazione PI</b>
3. Furini Maria Teresa	4.241	4.241	27	Zona verde privato
5. Scarazzati Enrico	3.986	3.986	27	Zona verde privato
<b>TOTALE</b>	<b>8.227</b>	<b>8.227</b>	<b>54</b>	

**DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE DAL PRG, TRASFORMATI DAL PI**

<b>Tipo di standard</b>	<b>azione</b>	<b>mq</b>
F3 verde pubblico attrezzato	Trasformazione F4 parcheggio	1.344
	<b>TOTALE</b>	<b>1.344</b>

---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

Di queste **determinano consumo di suolo** ai sensi della legge 14/2017 le seguenti aree:

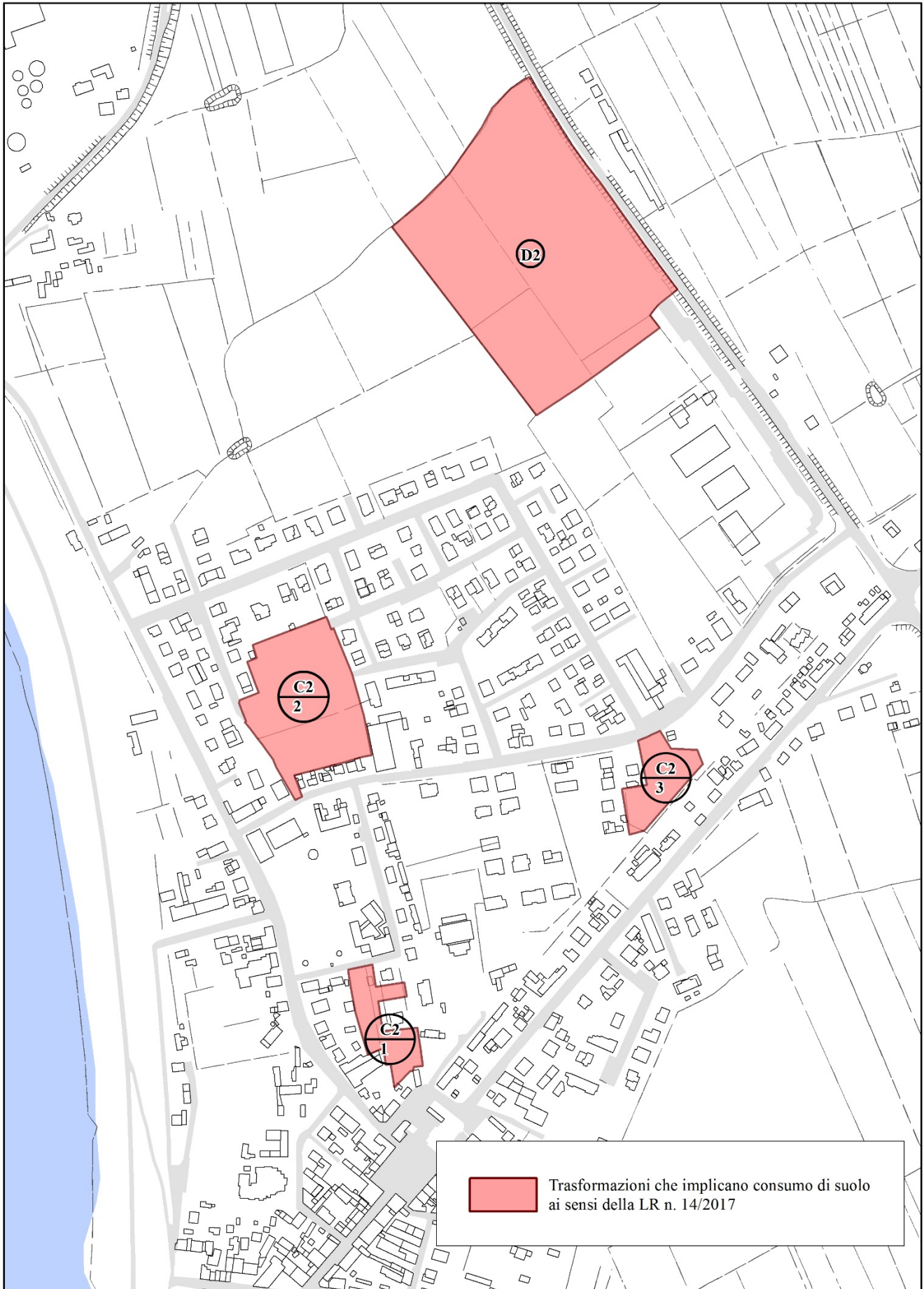
**INTERVENTI RESIDENZIALI RESIDUO DI PRG**

ZTO PRG	ZONA PAT	Superficie mq	ZTO PI	Volume residenziale
C2/2	Consolidato	3.048	C2-1	3.048
C2/1	Consolidato	4.333	C2-3	4.333
C2	Linea preferenziale di sviluppo	15.263	C2-2	15.263
<b>TOTALE</b>		<b>22.644</b>		<b>22.644</b>

**INTERVENTI PRODUTTIVI ATTIVATI DAL PI**

ZTO PRG	ZONA PAT	Superficie mq	ZTO PI
D2	Linea preferenziale di sviluppo	44.857	D2
<b>TOTALE</b>		<b>44.857</b>	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG del PI e del PAT. Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT 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 non si avrebbe comunque un aumento del carico urbanistico ai fini degli standard in quanto tutto il residuo di piano è già dimensionato (PUA).

Il quadro generale delle dotazioni urbanistiche del comune, così come risulta dalla analisi dello stato di fatto e di progetto è il seguente:

Tipologia di dotazioni urbanistiche	dotazioni urbanistiche del PI					
	esistente		di progetto		Totale	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
F1 attrezzature scolastiche	8.414	3,5	0	0,0	8.414	3,5
F2 attrezzature collettive	62.258	25,7	0	0,0	62.258	25,7
F3 verde pubblico	62.543	25,8	10.753	4,4	73.296	30,3
F4 parcheggi pubblici	6.519	2,7	9.433	3,9	15.952	6,6
<b>Totale</b>	<b>139.734</b>	<b>57,7</b>	<b>18.786</b>	<b>7,8</b>	<b>159.920</b>	<b>66,1</b>

Il numero di abitanti del Comune di Ficarolo al 01/01/2018 è pari a 2.421 unità-

#### Valutazione delle dotazioni urbanistiche

Ai sensi dell'articolo 31 della LR 11/2004 la dotazione di standard per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

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 come previsto dalla normativa vigente.



---

 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
 

---

**DIMENSIONAMENTO DELLA QUOTA DI STANDARD RESIDENZIALI**

<b>Abitanti 2018</b>	<b>Abitanti teorici interventi PI</b>	<b>Abitanti teorici eliminati da interventi PI</b>	<b>Abitanti teorici totali</b>
<b>2.421</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>2.367</b>

**VERIFICA DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE**

<b>Dotazioni urbanistiche</b>	<b>Mq di dotazioni urbanistiche Ex lr 11 (30 x ab)</b>	<b>Mq di dotazioni urbanistiche Disponibili nel PI</b>
attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab	10.652	8.414
attrezzature collettive 5 mq/ab	11.835	62.258
verde pubblico 12,5 mq/ab	29.587	73.296
parcheeggi pubblici 8 mq/ab	18.936	15.952
Totale 30mq/ab	71.010	159.920

La valutazione delle dotazioni urbanistiche risulta largamente positiva, il comune dispone di 67 mq ad abitante di standard progettati e 57,7 mq di dotazioni effettivamente esistenti; entrando nel merito delle singole tipologie, risultano in parte sotto dimensionate le dotazioni per l'istruzione, che comunque rispondono efficacemente alla domanda in quanto siamo in presenza di una popolazione anziana, e i parcheggi, mentre le altre dotazioni: verde pubblico e attrezzature collettive, sono largamente presenti.

## **7. QUADRO ECONOMICO**

La Lr 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)