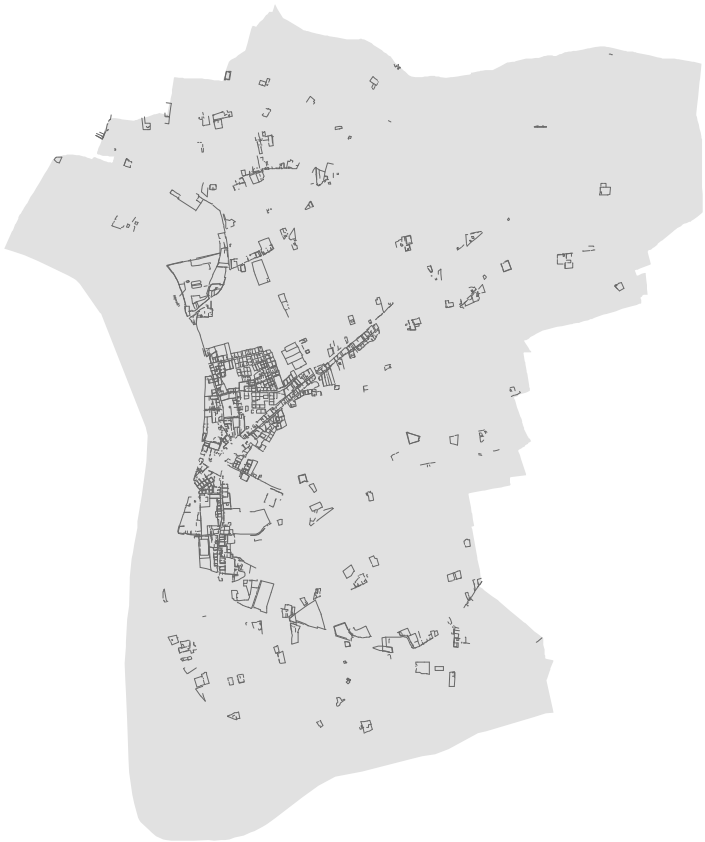
Comune di Ficarolo
Provincia di Rovigo

PI

Elaborato

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



SINDACO
Fabiano Pigaiani

Ufficio Pianificazione
Matteo Previato

PROGETTO
Francesco Sbetti - Sistema Stp

Collaboratori
Giorgio Cologni

Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Settembre 2025

SOMMARIO

1. OGGETTO 3
2. I CONTENUTI DEL PI 4
2.1 Revisione delle aree non pianificate a seguito della decadenza del PI trascorsi 5 anni dalla sua approvazione 4
2.2 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione 4
2.3 Modifiche normative e cartografiche 6
3. LA PROCEDURA 11
4. IL DIMENSIONAMENTO 12
5. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO PER LA PROROGA DELLE AREE SOGGETTE A DECADENZA 14
6. LE VALUTAZIONI AMBIENTALI: VAS, VINCA, VCI 15
7. QUADRO ECONOMICO 16

1. OGGETTO

Il Comune di Ficarolo è dotato di PAT approvato con Conferenza di Servizi in data in data 22.04.2016 e di PI approvato con delibera del Consiglio Comunale n.30 in data 11.10.2019. Successivamente sono state apportate delle varianti al PAT ai sensi della LR 14/2017. Inoltre con DGC n. 87 del 16.08.2017 il PAT è stato adeguato alla Legge Regionale del Veneto sul Consumo di suolo 14/2017 e con DCC n.29 del 22.05.2023 è stata approvata la Variante ai sensi della LR 14/2019.

La presente variante prende avvio dal Documento del Sindaco approvato con Delibera del Consiglio Comunale.

Documento del Sindaco prevedeva i seguenti tematismi:

- Raccolta e valutazione delle manifestazioni di interesse all'intervento (comprese varianti verdi) pervenute presso l'Ufficio tecnico;
- Recepimento e valutazione delle manifestazioni di interesse che perverranno al comune a seguito dell'apertura di un bando per l'inserimento nel PI di proposte formulate dai cittadini;
- Predisposizione del PI aggiornato in formato QGIS

Il Documento del Sindaco ha previsto un bando per raccogliere Manifestazioni di interesse a trasformare il territorio (edificazione o eliminazione delle potenzialità edificatorie) riferite a:

- modifiche di destinazione d'uso;
- recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- recupero, riqualificazione e riconversione;
- aree di trasformazione;
- ambiti di sviluppo insediativo;
- attività produttive in zona impropria;
- gradi di intervento su edifici tutelati;
- aree degradate e interventi destinati al settore commerciale;
- varianti verdi con modifica della destinazione privandola della edificabilità

Sono pervenute 10 richieste più una segnalazione di errori materiali da parte dell'Ufficio Tecnico e sono state tutte analizzate in base ai criteri definiti dal bando e precisamente:

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- non interferenza con coni visuali e percezioni paesaggistiche.

2. I CONTENUTI DEL PI

2.1 Revisione delle aree non pianificate a seguito della decadenza del PI trascorsi 5 anni dalla sua approvazione

Il PI diventa efficace secondo l'art. 18 comma 6 della LR 11/2004 "quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune" e viene a decadere dopo 5 anni dalla sua approvazione.
Sempre l'art. 18 ai commi 7 e 7bis definisce:

7 Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Con questa disciplina è previsto che alla scadenza dei 5 anni decadono:

a. aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
b. nuove infrastrutture;
c. aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
d. vincoli preordinati all'esproprio.

Il comune con questo nuovo PI, tenuto conto delle richieste pervenute attraverso il bando di raccolta delle Manifestazioni di Interesse conferma le indicazioni di trasformazione prevedendo per le espansioni la necessità del ricorso al Piano Urbanistico Attuativo.

2.2 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione

L'analisi delle 10 manifestazioni di interesse pervenute al comune a seguito del Bando ha consentito di ritenerle accoglibili, come di seguito specificato e come evidenziato nell'allegato grafico n.1.

N°	Mappali	Oggetto	Parere tecnico
1	Foglio 7 mapp. 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910, 911	Richiesta di edificare in ZTO D2 (superficie 36.113 mq) con sup. coperta 60%, altezza 15 m, alloggio del proprietario max 600mc Volume richiesto 325, 017 mc. Per quanto riguarda le altre aree di proprietà Foglio 6 mapp 128, 267, 271, 279 Foglio 7 mapp 821, 912, 913	**ACCOGLIBILE** La zona è classificata come linea preferenziale di sviluppo e il Primo PI ha previsto di classificarla come ZTO D2. Il presente PI riclassifica la zona in D2/1 e D2/2. Per autorizzare la proroga con il 2° PI, essendo l'area D2 in decadenza e soggetta a Piano

N°	Mappali	Oggetto	Parere tecnico
		Rimane la destinazione a ZTO D1	Attuativo, la proprietà dovrà, ai sensi dell'art.18 comma 7 e 7 bis della LR 11/2004, pagare annualmente "un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore dell'area considerata ai fini IMU. **Non è previsto il contributo perequativo**
2	Foglio 5 mapp. 860, 862, 864, 865, 866, 845, 868, 869, 891, 871, 872, 876, 877, 878, 888,889,892, 893, 894, 895, 880, 883	Richiesta di conferma della edificabilità con la classificazione del terreno in ZTO C2/2	**ACCOGLIBILE** La zona è stata classificata dal Primo PI come ZTO C2/2. Per autorizzare la proroga con il 2° PI l'area in decadenza e soggetta a Piano Attuativo, la proprietà dovrà, ai sensi dell'art.18 comma 7 e 7 bis della LR 11/2004, pagare annualmente "un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore dell'area considerata ai fini IMU. **Non è previsto il contributo perequativo**
3	Foglio 7 mapp. 1027 (parte)	Richiesta di cambio di destinazione da ZTO B a zona a Zona agricola	**ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da ZTO B a Verde agricolo, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde agricolo in quanto trattasi di zona perimetrale al tessuto consolidato **Non è previsto il contributo perequativo**
4	Foglio 5 mapp. 110 Foglio 5 Map 89	Richiesta di cambio di destinazione da Borgo Rurale a zona a Zona agricola	**ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da Borgo rurale a Verde privato di entrambi i lotti, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde privato in quanto trattasi di zona interna al tessuto consolidato **Non è previsto il contributo perequativo**
5	Foglio 5 Partita 6020 mapp. 279	Richiesta di cambio di destinazione da Corte Rurale a zona a Zona agricola	**ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da Corte rurale a Verde agricolo. Si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. **Non è previsto il contributo perequativo**
6	Foglio 5 mapp. 339, 363, 364	Richiesta di cambio di destinazione da Borgo Rurale a zona a Zona agricola 6 a) mapp 339 6 b) mappa 363, 364	**ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da Borgo Rurale a Verde privato, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde privato in quanto trattasi di zona interna al tessuto consolidato **Non è previsto il contributo perequativo**
7	Foglio 5 mapp. 42	Richiesta di cambio di destinazione da Borgo Rurale a zona a Zona agricola	**ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da ZTO B a Verde privato, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde privato in quanto trattasi di zona interna al tessuto consolidato **Non è previsto il contributo perequativo**
8	Foglio 2 mapp. 117,119	Richiesta di cambio di destinazione da Borgo Rurale a zona a Zona agricola	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

N°	Mappali	Oggetto	Parere tecnico
	Foglio 6 mapp. 8	8 a) mapp 117 119 8 b) mapp8	Si modifica la destinazione da Borgo Rurale a Verde Privato, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde privato in quanto trattasi di zona interna al tessuto consolidato **Non è previsto il contributo perequativo**
9	Foglio 16 mapp. 70 72 348 360 365 Mapp 8	Richiesta di cambio di destinazione da Corte Rurale a Zona agricola	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si modifica la destinazione da Corte rurale di interesse ambientale a Zona Agricola, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi. La zona viene classificata come verde agricolo ma vengono mantenuti i gradi di protezione previsti sugli edifici. **Non è previsto il contributo perequativo**
10	Foglio 6 mapp. 280 sub 1, sub 7 e sub 9	Richiesta di allargamento della scheda D5/7 fino a comprendere l'intera proprietà oggi classificata come Borgo Rurale	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** Si amplia la scheda D5/7, mantenendo i vincoli sugli edifici esistenti e mantenendo le prescrizioni della Scheda la quale viene aggiornata nella superficie che la delimita **Non è previsto il contributo perequativo**

2.3 Modifiche normative

A seguito della attività istruttoria dell'Ufficio Tecnico sono emerse delle esigenze per modificare le norme.

a) La possibilità di autorizzare e con quali modalità impianti fotovoltaici in zona produttiva non urbanizzata

Ai sensi della legge regionale 17/2022 Norme per la disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra, art. 7 vengono definite aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici le zone a destinazione industriale previste dal PI. In questi casi ottenuta l'autorizzazione nel momento in cui cessa l'attività dell'impianto e comunque per l'eventuale parte non utilizzata dell'area valgono le norme e parametri previste dal PI per la D1 e per la ZTO D2 vale anche l'obbligo al Piano attuativo. **Non risulta necessario modificare le NTO.**

b) Il vincolo paesaggistico del Po in ambito edificato del PI

Ai sensi della legge 42/2004 sono di interesse paesaggistico e sono disposti al parere della Soprintendenza i fiumi, il Po e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri. Tale norma non si applica per le ZTO A e B.

Per quanto riguarda le fasce di tutela, ex articolo 41 LR 11/2004, individuate e disciplinate dal PAT (nel caso del Po pari a 300 metri) il PI può stabilire per le fasce urbanizzate (e quindi non agricole) distanze diverse.

Pertanto si confermano le tavole e le norme per quanto attiene alla fascia relativa al vincolo paesaggistico mentre si modifica l'art.57 delle NTO del PI

PI Vigente	PI Modificato
I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie: - Canali consortili irrigui, Cavo Bentivoglio e Fossa Maestra: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.	I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie: - Canali consortili irrigui, Cavo Bentivoglio e Fossa Maestra: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.

- Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica. - Canale navigabile Fissero Tartaro Canal Bianco genera una fascia di rispetto di metri 100 dal limite demaniale.	- Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica. - Canale navigabile Fissero Tartaro Canal Bianco genera una fascia di rispetto di metri 100 dal limite demaniale. Il Po determina una fascia di rispetto di 300 metri dal piede esterno degli argini maestri e di 100 metri dal limite esterno della zona golenale. Fascia che si interrompe nelle zone urbanizzate

c) Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento

Al fine di superare ambiguità di interpretazione, l'art. 31 viene modificato cancellando la frase: "già presenti sul territorio", inoltre nelle ZTO D1; D2; D4 viene consentita l'installazione di tendoni mobili in deroga alla superficie coperta.

PI Vigente	PI Modificato
Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, già presenti sul territorio; sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della SUL riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.	**Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento** Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, ~~già presenti sul territorio~~; sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della SUL riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

PI Vigente	PI Modificato
Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento **Art. 32 Zona D2 – Produttiva di espansione** **Art. 34 Zona D4 – Attività produttive Agroindustriali**	**Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento** **Art. 32 Zona D2 – Produttiva di espansione** **Art. 34 Zona D4 – Attività produttive Agroindustriali** Alla fine di questi articoli si inserisce la seguente frase: È consentita, in deroga alla quota di superficie coperta, la possibilità di insediare un capannone mobile, anche su rotaia, in manufatto leggero non stabilmente fisso al suolo.

d) Art. 35 Zona D5 - Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (scheda)

Al fine di chiarire i parametri da utilizzare, l'art. 35 viene modificato come di seguito specificato

PI Vigente	PI Modificato
Art. 35 D5 – Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (scheda) Per le attività produttive collocate in zona impropria è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente. Sui volumi esistenti,	**Art. 35 D5 – Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (scheda)** Per le attività produttive collocate in zona impropria è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente. Sui volumi esistenti,

salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza; Le attività produttive puntiformi, incluse nella tabella di sintesi sottoriportata e nella Schede Attività produttive e commerciali non organicamente inserite D5, sono confermate per quanto attiene la loro destinazione d'uso, nei limiti planimetrici esistenti e regolarmente autorizzati o condonati. Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di un alloggio per complesso produttivo fino ad un massimo di 500 mc; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio all'attività produttiva	salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona ~~di appartenenza~~ D1; Le attività produttive puntiformi, incluse nella tabella di sintesi sottoriportata e nella Schede Attività produttive e commerciali non organicamente inserite D5, sono confermate per quanto attiene la loro destinazione d'uso, nei limiti planimetrici esistenti e regolarmente autorizzati o condonati. Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di un alloggio per complesso produttivo fino ad un massimo di 500 mc; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio all'attività produttiva

e) Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Modifiche e integrazioni

PI Vigente	PI Modificato
Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico **Zona F2 - Attrezzature di interesse comune** Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri: - If = 3,00 mc./mq.; - n° piani utili fuori terra =3 - distanza dai confini = ml. 5,00	**Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico** **Zona F2 - Attrezzature di interesse comune** Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri: - If = 3,00 mc./mq.; - n° piani utili fuori terra =5 - distanza dai confini = ml. 5,00

Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico **Zona F3 – Verde pubblico** In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, anche coperte e servizi connessi.	**Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico** **Zona F3 – Verde pubblico** In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, comprese le aree attrezzate per lo sgambettamento cani, anche coperte e servizi connessi.

f) Art. 40 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio

Modifiche e integrazioni

PI Vigente	PI Modificato
Art. 40 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio In tutte le zone territoriali omogene, diverse dalla zona agricola, definite dal PI, comprese le aree verdi intercluse, è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche: - dimensioni massime mt. 3,00x2,00;	**Art. 40 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio** In tutte le zone territoriali omogene, diverse dalla zona agricola, definite dal PI, comprese le aree verdi intercluse, è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche: - dimensioni massime mt. 3,00x3,00;

- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo; siano costruiti interamente in legno; - vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 1,50; - vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti. Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopraccitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea.	- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo; siano costruiti interamente in legno; - vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 1,50; - vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti. Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopraccitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea. Tali norme prevalgono su quelle del prontuario per la qualità architettonica

g) Art. 47 Strutture agricolo-produttive
Integrazioni

PI Vigente	PI Modificato
Art. 47 Strutture agricolo-produttive	**Art. 47 Strutture agricolo-produttive** Dopo la frase: Gli allevamenti industriali devono essere provvisti di stalla contumaciale per ricovero di animali infetti o comunque ammalati. Va inserito il seguente capoverso: Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella L.R. 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della L.R. 11/2004.

h) Riclassificazione delle ZTO C

PI Vigente	PI Modificato
C2/1	La zona C2/1 viene parzialmente riclassificata come **B**, poiché, pur in presenza di particelle catastali distinte, queste risultano già integrate in lotti esistenti ed edificati. La porzione residua mantiene la classificazione **NON PIANIFICATA**.
C2/3	**NON PIANIFICATA** seguito della decadenza del PI trascorsi 5 anni dalla sua approvazione
C1/1	**B** con normativa del PUA che ha generato la ZTO nel PRG

PI Vigente			
ZTO C	**Densità edilizia**	**Altezza del fabbricato**	**Percentuale superficie coperta**
C2 (1-3)	1,0	7,0	40%
C1 (1-2)	Normativa PUA confermato. In caso di eventuale rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o alla decadenza dello stesso, si applicano le norme precisate per le zone C2		

PI Modificato			
ZTO C	**Densità edilizia**	**Altezza del fabbricato**	**Percentuale superficie coperta**
C2/1	NON PIANIFICATA		
C2/2	1,0	7,0	40%
C2/3	NON PIANIFICATA		
C1/2	Normativa PUA confermato. In caso di eventuale rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o alla decadenza dello stesso, si applicano le norme precisate per le zone C2		

Modifiche normative al Prontuario
All'Art. 30 Classificazione delle strutture precarie, vengono cancellati al punto d) gazebo e pergolati i riferimenti (fig.6) e (fig. 7).

2.4 Modifiche cartografiche

A seguito della attività istruttoria dell'Ufficio Tecnico sono emerse delle esigenze per modificare la cartografia (Allegato 2).

a) Nella tavola dei vincoli e della zonizzazione del PI viene disegnata la fascia di profondità di 300 metri ex art.41 g 4.

b) Correzione ZTO D5/5
La strada inserita per errore che prolunga la ZTO D5/5 dividendo la ZTO B viene tolta e riclassificata giustamente in ZTO B

c) Correzione con adeguamento al perimetro catastale dell'ambito Borghi rurali 1
Le parti stralciate come Borghi Rurali vengono classificate come Zone Agricole, si tratta quindi di una Variante Verde.

3. LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.r. 11/2004, il Piano degli Interventi 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;
- pubblicazione sul sito web del Comune del Documento del Sindaco e quindi delle linee progettuali del PI;
- esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

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

4. IL DIMENSIONAMENTO

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**.
Il 1°PI ha inserito 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 hanno implicato consumo di suolo corrispondevano a **mq. 67.501,** mentre quelli che eliminavano capacità edificatoria e quindi restituiscono suolo erano pari a **mq 8.227.**
Come conseguenza delle azioni attivate dal PI e dalle Varianti approvate le aree che consumano suolo sono pari a 5,93 ha.
Pertanto il residuo di suolo utilizzabile risultava pari a **4,22 ettari**.

Il presente PI ha attivato i seguenti interventi.

N°	mappale	Azione PI	superficie	Consuma suolo LR 14/2017	Consuma dimensionamento PAT
1	Foglio 7 mapp. 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910, 911	cambio di destinazione d'uso da ZTO D2 a ZTO D1 di parte dell'area			
2	Foglio 5 mapp. 860, 862, 864, 865, 866, 845, 868, 869, 891, 871, 872, 876, 877, 878, 888,889,892, 893, 894, 895, 880, 883	cambio di destinazione d'uso da ZTO			
3	Foglio 7 mapp. 1027 (parte)	cambio di destinazione d'uso da ZTO B a zona a Zona agricola		NO	NO
4	Foglio 5 mapp. 110 Foglio 5 Map 89	cambio di destinazione d'uso da Borgo Rurale a zona a Zona agricola		NO	NO
5	Foglio 5 Partita 6020 mapp. 279	cambio di destinazione d'uso da Corte Rurale a zona a Zona agricola		NO	NO
6	Foglio 5 mapp. 339, 363, 364	cambio di destinazione d'uso da Borgo Rurale a zona a Zona agricola		NO	NO
7	Foglio 5 mapp. 42	cambio di destinazione d'uso da Borgo Rurale a zona a Zona agricola		NO	NO
8	Foglio 2 mapp. 117,119 Foglio 6	Richiesta di cambio di destinazione da		NO	NO

N°	mappale	Azione PI	superficie	Consuma suolo LR 14/2017	Consuma dimensionamento PAT
	mapp. 8	Borgo Rurale a zona a Zona agricola			
9	Foglio 16 mapp. 70 72 348 360 365	Richiesta di cambio di destinazione da Corte Rurale a Zona agricola		NO	NO
10	Foglio 6 mapp. 280 sub 1, sub 7 e sub 9	Richiesta di allargamento della scheda D5/7 fino a comprendere l'intera proprietà oggi classificata come Borgo Rurale		NO	NO

Le modifiche cartografiche, la riclassificazione delle ZTO e le modifiche normative non producono variazioni sul dimensionamento.

Le azioni del PI determinano le seguenti modifiche sul dimensionamento

Consumo di suolo riferito alle MdI n. 3 – n. 9 è pari a 0,0 mq corrispondenti a 0,00 ha.
Il residuo del territorio massimo consumabile resta pertanto pari a 4,22 ha.

Consumo dimensionamento del PAT:
- **volume residenziale sottratto 0 mc**
- **superficie produttiva sottratta 0 mq**

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica 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. Tale dotazione non è modificata dalle azioni previste dal presente PI in quanto non vengono aggiunte aree residenziali e le Varianti Verdi sono di fatto ininfluenti.

VERIFICA DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE

Dotazioni urbanistiche	Mq di dotazioni urbanistiche Ex lr 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche Disponibili nel PI
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
parcheggi pubblici 8 mq/ab	18.936	15.952
Totale 30mq/ab	71.010	159.920

5. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO PER LA PROROGA DELLE AREE SOGGETTE A DECADENZA

La tipologia degli interventi previsti dal presente PI non produce valorizzazioni dei valori immobiliari in quanto di tratta di conferme di aree già attivate dal PI vigente e azioni che prevedono l'eliminazione della capacità edificatoria di specifiche aree.

Per autorizzare la proroga con il 2° PI l'area D2 in decadenza e soggetta a Piano Attuativo, e l'area C2/2 in decadenza e soggetta a piano attuativo la proprietà dovrà, ai sensi dell'art.18 comma 7 e 7 bis della LR 11/2004, pagare annualmente "un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore dell'area considerata ai fini IMU.

6. LE VALUTAZIONI AMBIENTALI: VAS, VINCA, VCI

VAS
Ai sensi della LR 12/2024 e del Regolamento Regionale 2/2025 non si applica la VAS e VA alle fattispecie riferite al presente PI in quanto si tratta di:

- Varianti Verdi;
- conferme di aree già valutate nel PI vigente e in decadenza trascorsi 5 anni dalla sua approvazione;
- recepimenti normativi.

L'art. 5 comma 7 del Regolamento prevede: "*Ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo regionale, ogni autorità procedente entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di approvazione dei Piani e Programmi che non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, trasmette alla Commissione regionale per la VAS una tabella di sintesi contenente l'oggetto dei Piani e Programmi, le fattispecie di cui al presente articolo che si sono verificate, la tipologia di trasformazione assunta con riferimento alla destinazione urbanistica, la superficie complessiva impermeabilizzata e il nuovo carico antropico aggiunto.*"

VIncA
Per assolvere alla Procedura VIncA il Comune procedente produce i seguenti documenti:
modulo di identificazione del Piano rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VIncA;
modulo per la procedura VIncA Valutazione Preliminare – scrining specifico (livello I)
format di supporto proponente – scrining specifico piani e programmi

VCI
In relazione al consumo di suolo, alla impermeabilizzazione e alle valutazioni compiute in sede di 1°PI, si produce una dichiarazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

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)