



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

FEBBRAIO 2018

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	16/01.PU	rev. n.	data	motivo
	RESPONSABILE PROGETTO			
	firma di controllo			

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	IL PERCORSO SEGUITO.....	4
3.	IL PROCESSO DI CONCERTAZIONE ATTUATO.....	4
4.	OGGETTO DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
	4.1. Modifiche alle Norme Tecniche Operative.....	5
	4.2. Modifiche parziali alla cartografia.....	5
	4.3. Schede Norma.....	7
5.	VERIFICHE DI COMPATIBILITA'.....	16

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° 81 del 22.12.2015 è stato adottato il 1° Piano degli Interventi – 1^ 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.

La seconda fase del Piano degli Interventi (Variante n. 1) è stata approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 51 del 24.10.2016. La Variante n. 2 di adeguamento dello strumento urbanistico alla LRV n. 50/2012 sul commercio è in corso di approvazione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 24.10.2016 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della presente variante n. 3 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04.

2. IL PERCORSO SEGUITO

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.R. n° 11/2004, la presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi è stata 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. 101 del 25.05.2016;
- Esame delle richieste pervenute e individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PAT;
- Selezione delle richieste puntuali e redazione di specifica scheda norma;
- Incontri di concertazione con le ditte interessate;
- 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.

3. IL PROCESSO DI CONCERTAZIONE ATTUATO

Piano degli Interventi – Variante n. 3

Il processo di concertazione e consultazione previsto all'art. 18, comma 2 della L.R. n° 11/2004 è stato avviato con avviso pubblico pubblicato in data 25.11.2016 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.	Richiedente	Proposta	Conformità PAT	Conformità LR 14/17	Azioni
1	Selecta spa	Cambio destinazione d'uso da area verde pubblico a zona e richiesta deroga distanza da confini e strada	SI	SI	Scheda norma
2	Mauri Mariateresa e altri	Richiesta di deroga per distanza da strada e destinazione terziaria	SI	SI	Scheda norma
3	Ferrari Leonardo e altri	Riduzione della fascia di rispetto elettrodotto e scambio zona B di completamento	SI	SI	Scheda norma
4	Pego srl	Cambio di destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato non più funzionale	SI	SI	Scheda norma
5	Cacciapuoti Francesco	Riconoscimento di alloggi legati all'attività produttiva	SI	SI	Scheda norma
6	Cacciapuoti Francesco	Eliminazione della fascia di rispetto lungo l'Eridania	SI	SI	Variante di carattere generale
7	Dong Gaifang	Realizzazione di ampliamento commerciale in lotto ES	SI	SI	Scheda norma
8	Bacu Nicosur	Riclassificazione grado di protezione edificio da GP4 a GP5	SI	SI	Scheda norma
9	Panziera Alberto	Individuazione lotto di completamento in ampliamento al consolidato	SI	NO	Sospesa
10	Ghirelli Fernanda	Cambio di destinazione d'uso di fabbricato non più funzionale	SI	SI	Non restituito atto d'obbligo
11	Borghi Paolo e altri	Individuazione lotto di completamento in ampliamento al consolidato	SI	NO	Sospesa
12	Alberti Donato	Deroga alle distanze su comparto centro storico	SI	SI	Scheda norma

Piano degli Interventi – Variante n. 3

13	Zamberlan Ilaria	Cambio di destinazione d'uso di fabbricato non più funzionale	SI	SI	Scheda norma
14	Cappellato Orazio	Richiesta di portare a 25 mq. per unità immobiliare la tettoia per auto	SI	SI	Scheda norma
15	Ariete srl	Cambio di zona da verde privato a zona B4 mista residenziale commerciale	SI	SI	Scheda norma
16	Casa di Cura	Deroga alle distanze da strada e altezza massima	SI	SI	Scheda norma
17	Casazza Negrelli	Intervento comparto ex tennis di ampliamento volumetrico	SI	SI	Scheda norma
18	Marcello Carletto	Ampliamento zona D3 agroindustriale	SI	SI	Scheda norma
19	Casari Giuliana	Riclassificazione da lotto produttivo ad agricolo	SI	SI	Scheda norma
20	Parrocchia Gurzone	Cambio grado di protezione da GP4 a GP5	SI	SI	Scheda norma
21	Parrocchia S. MARIA	Riperimetrazione zona sportiva e parcheggio	SI	SI	Scheda norma
22	Sortini Franco & Marco S.r.l.	Identificazione cartografica dell'area in proprietà quale ambito a destinazione "attività produttiva esistente"	SI	SI	Individuazione su tavola 1
23	Manzetti Franca	Ampliamento zona B2	SI	NO	Sospesa
24	Fornace F.lli Bruno e Luciano Boldrini S.a.s. di Riccardo Boldrini & C.	Variante verde per riclassificazione a zona agricola del comparto ad attrezzature sportive (campo motocross)	SI	SI	Richiesta ritirata

In particolare l'istruttoria ha considerato la conformità della proposta con le previsioni del PAT e con il dettato della LRV n. 14/2017 che blocca qualsiasi variante al Piano degli Interventi che comporta qualsiasi consumo di suolo agricolo.

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:

- 22 Novembre 2017;
- 01 Dicembre 2017
- 13 Dicembre 2017;
- 26 Gennaio 2018
- 31 Gennaio 2018;

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° 17 conferme di interesse per interventi puntuali per i quali sono state redatte le Schede Norma allegate alla presente variante.

4. OGGETTO DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La presente Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi riguarda:

- Modifiche alle Norme Tecniche Operative;
- Modifiche di carattere generale alla cartografia;
- N. 17 modifiche conseguenti alle Schede Norma.

4.1. Modifiche alle Norme Tecniche Operative

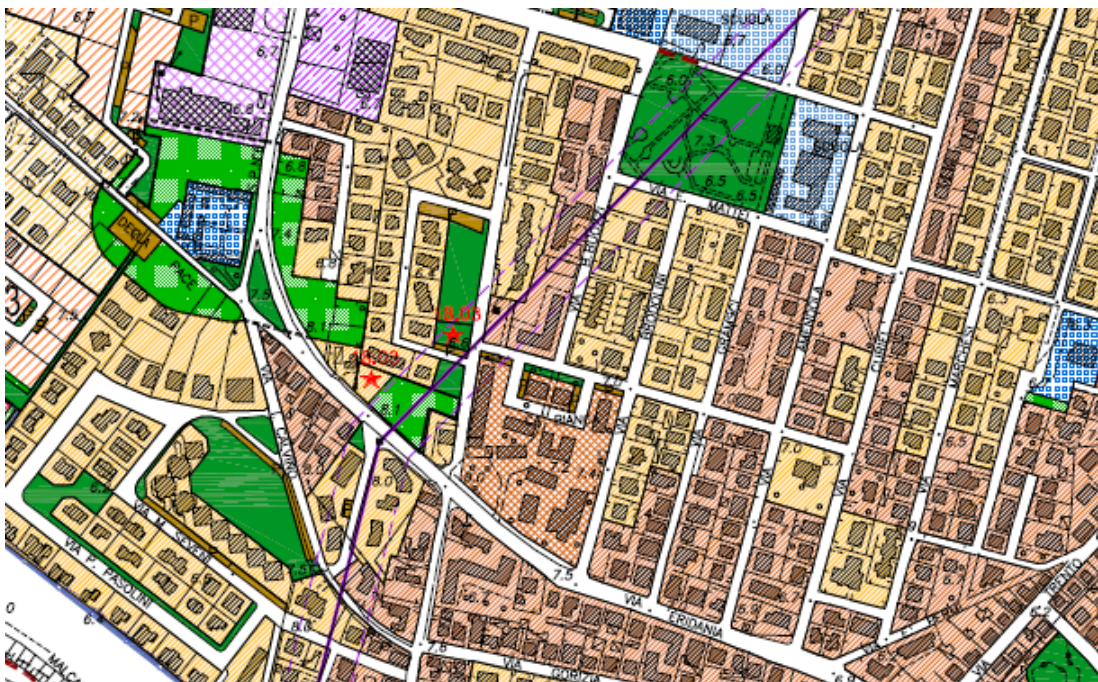
Le Norme Tecniche Operative del PI sono state aggiornate nei seguenti articoli:

- Art. 5.12 Zona C3 di riqualificazione urbana (è stata introdotta una specifica zona in attuazione dell'art. 6 della LRV n. 14/2017);
- Art. 6.10 Elettrodotto alta tensione (è stata specificata l'applicazione delle Distanze di prima approssimazione DPA);
- Art. 6.16 Attività di cava e impianti di vagliatura esistenti (vengono fornite le indicazioni per il mantenimento dell'attività esistente);

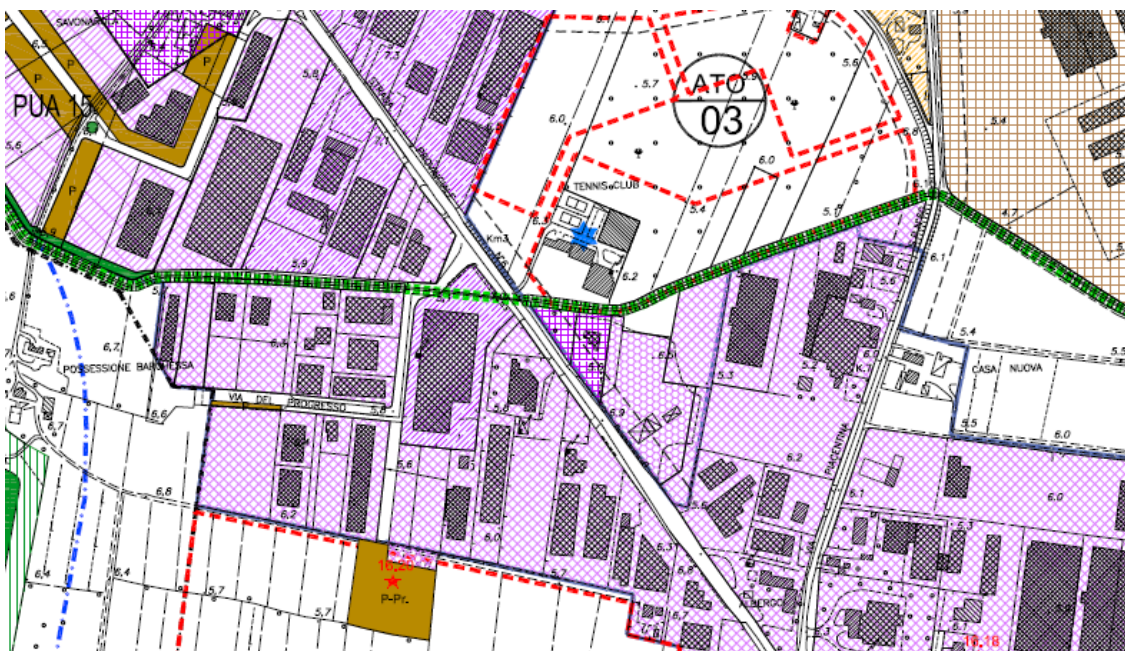
4.2. Modifiche di carattere generale alla cartografia

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

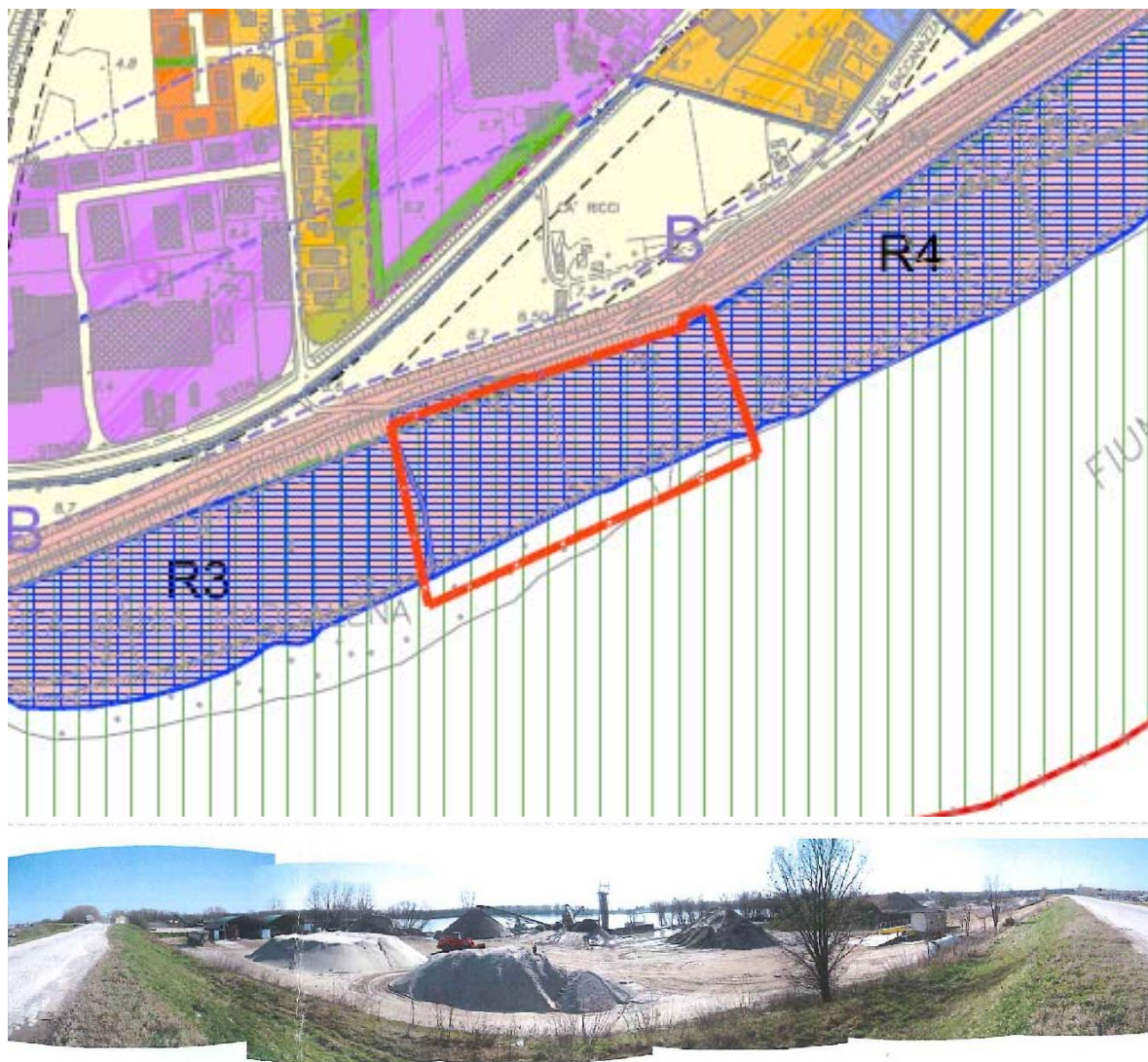
Variente generale 01: vista l'evoluzione della normativa relativa alle fasce di rispetto dall'elettrodotto e considerate le indicazioni di Terna in merito alle Distanze di prima approssimazione da applicare all'elettrodotto 132 Kv VE021 "Rovigo Ferrara" la fascia di rispetto viene ridotta a 27 ml. per ciascun lato dall'asse dell'elettrodotto.



Variente generale 02: Eliminazione del segno grafico della fascia di rispetto stradale che era rimasto su un singolo tratto dell'eridania in corrispondenza della zona produttiva; resta comunque applicabile le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada.



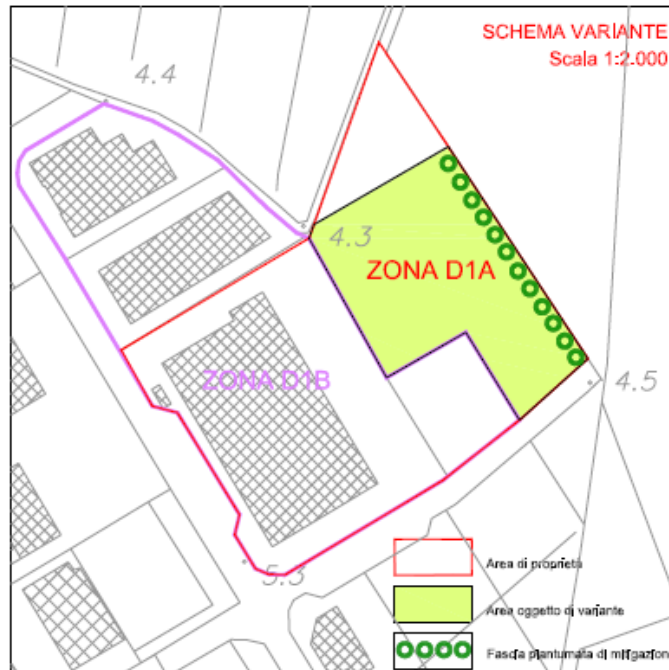
Variente generale 03: Viene riconosciuta nella tavola dei vincoli la presenza dell'attività di cava, preesistente autorizzata all'escavazione e/o stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di materiali inerti da parte degli Enti competenti e riconosciuti all'interno del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico del fiume Po).



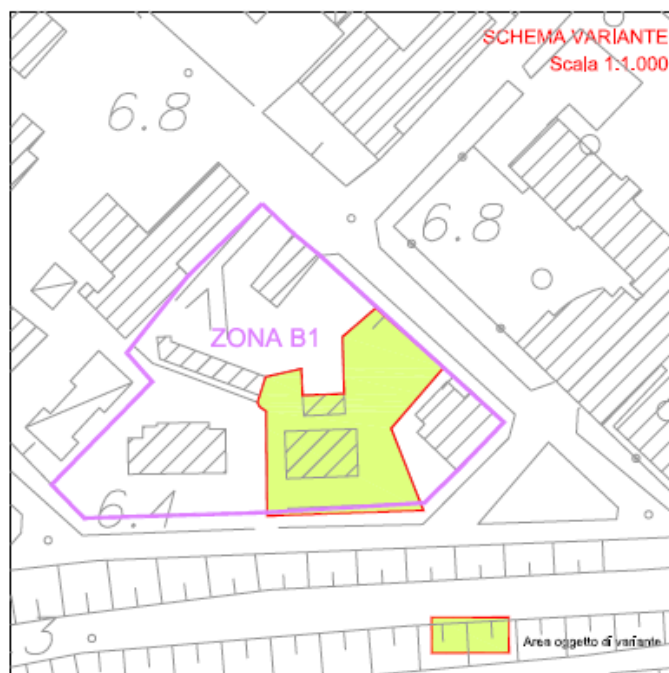
4.3. Schede Norma

Gli elaborati cartografici del P.I. sono stati aggiornati con le 17 Schede Norma degli interventi riportate nel fascicolo 5.5 e di seguito descritte:

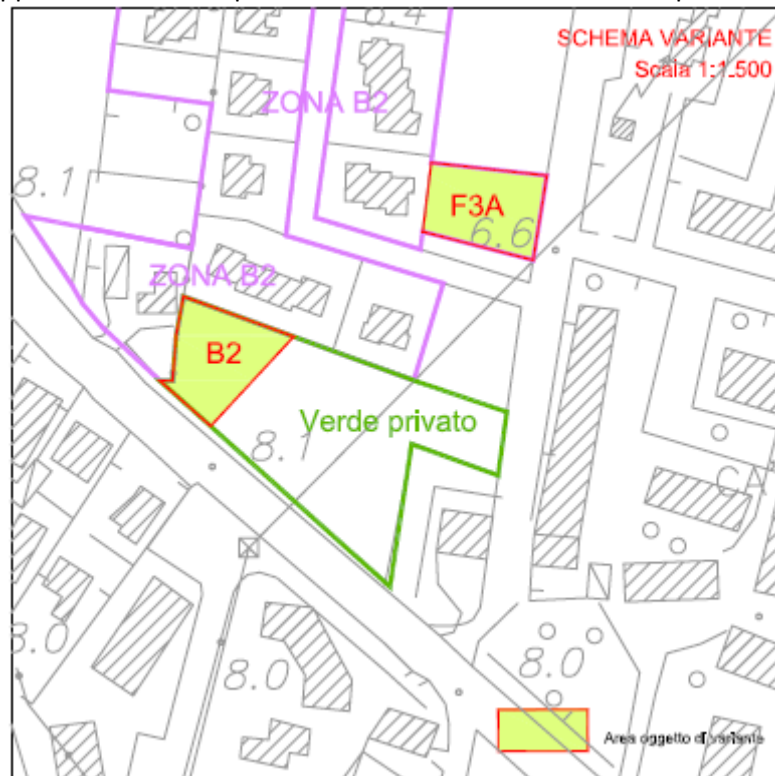
Scheda norma 18-01: è relativa al cambio di destinazione d'uso da zona F3A a D1A produttiva di completamento e aumento sull'area di proprietà della Superficie coperta al 60% e deroga dell'altezza massima e delle distanze dalle strade e tra fabbricati. La nuova edificazione dovrà rispettare le mitigazioni idrauliche previste dalla compatibilità idraulica e le mitigazioni ambientali previste all'art. 7.3 delle NTO.



Scheda norma 18-02: è relativa alla deroga agli indici stereometrici del comparto in zona B1 con possibilità di allineamento della nuova edificazione sul fronte strada di via gorizia e l'utilizzo della destinazione terziaria fino al 100% della volumetria da realizzare.



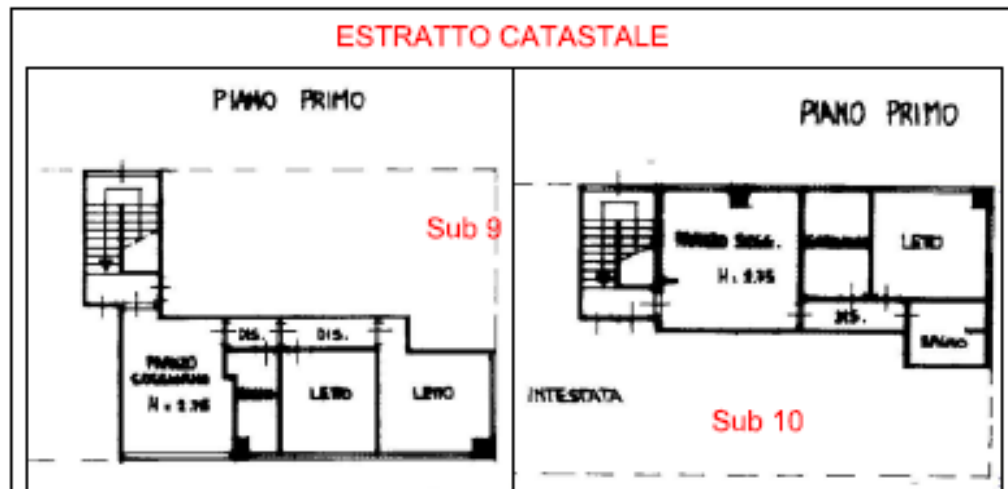
Scheda norma 18-03: cambio di zona del mappale 352 da zona B1 a verde pubblico e di parte del mappale 317 da verde privato a zona B2 residenziale di completamento.



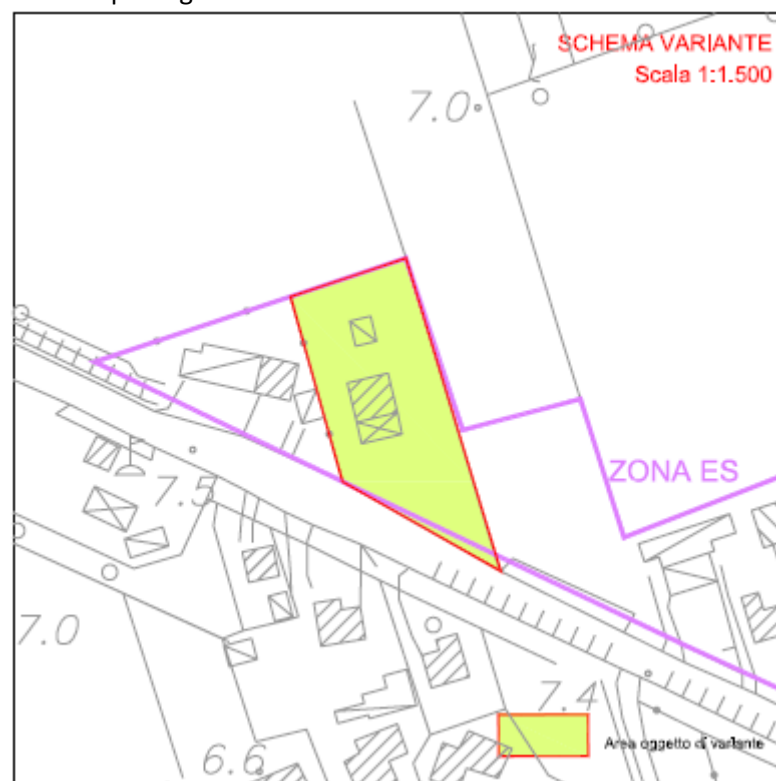
Scheda norma 18-04: è relativa al riconoscimento di un edificio all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo situato in via Poazzo Superiore da destinare a residenza con ampliamento della volumetria esistente sino a un totale di 650 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



Scheda norma 18-05: è relativa all'individuazione di 2 alloggi da scorporare dall'attività produttiva presente nell'edificio esistente in zona produttiva in deroga all'art. 5.12 delle NTO del PI.



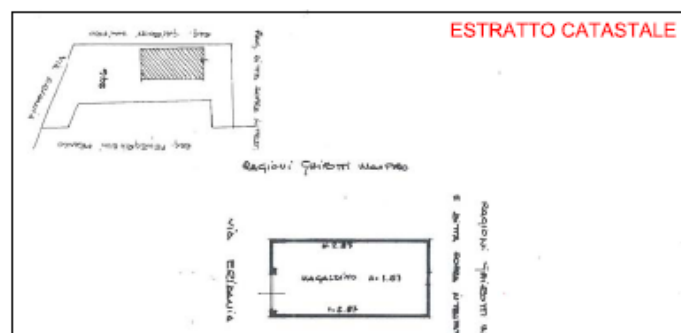
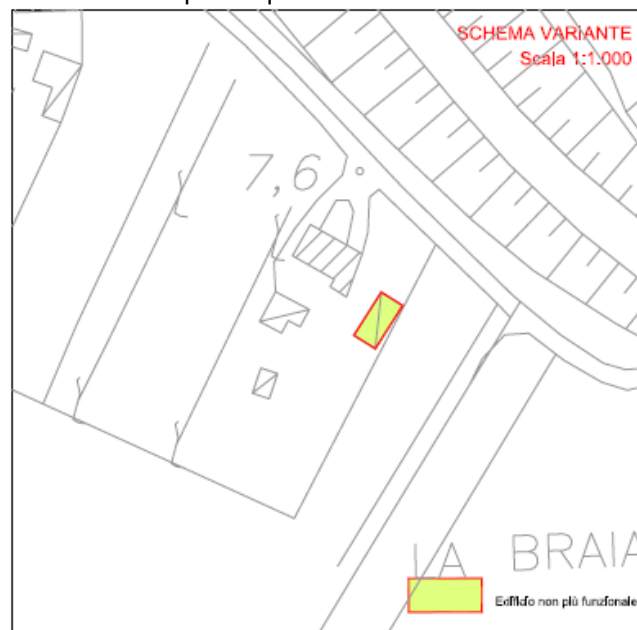
Scheda norma 18-06: è relativa alla assegnazione di volumetria a destinazione commerciale per ampliamento di fabbricato esistente (ristorante) nella zona ES a edificazione diffusa lungo l'Eridania nel capoluogo di Occhiobello.



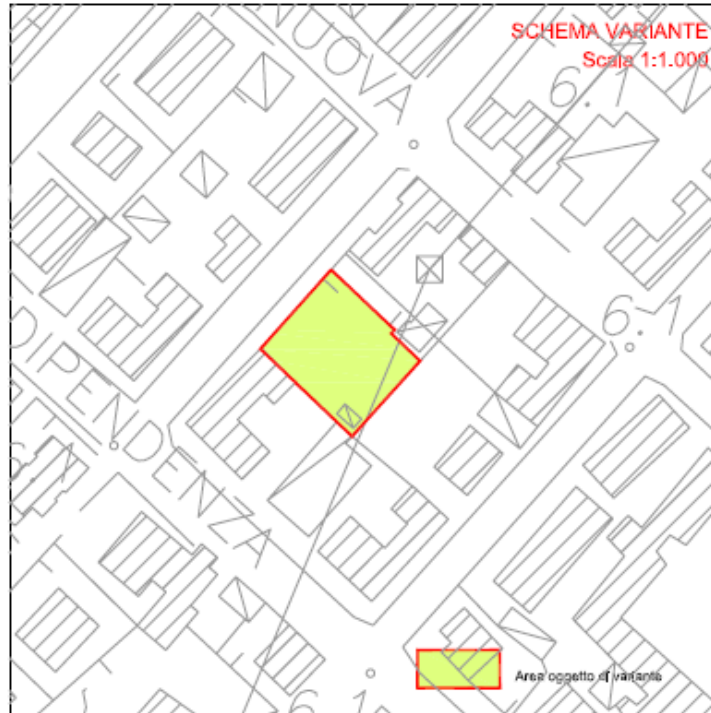
Scheda norma 18-07: è relativa alla modifica del grado di protezione da GP4 a GP5 di un edificio esistente situato lungo via Gurzone. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



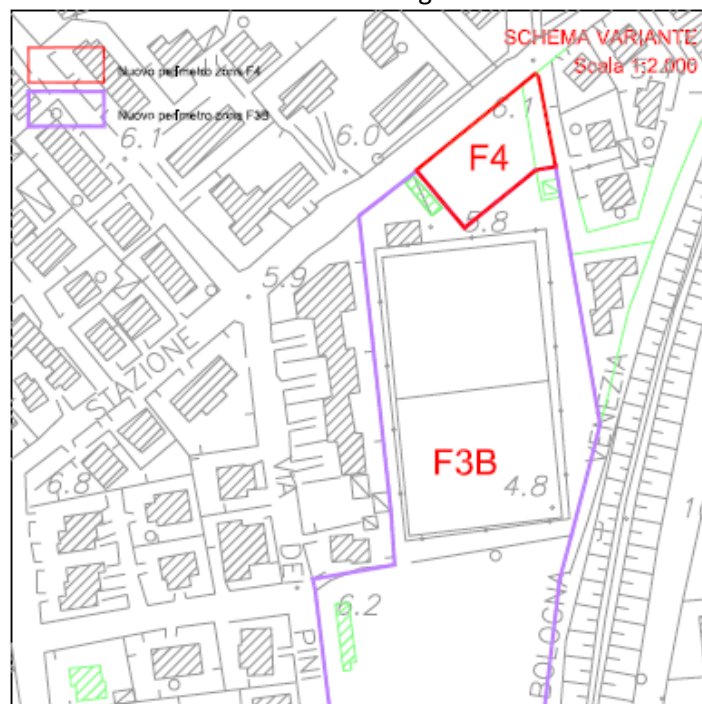
Scheda norma 16-08: è relativa al riconoscimento di un edificio all'interno della zona agricola non funzionale alla conduzione del fondo lungo via Eridania davanti al casello autostradale da destinare a residenza con ampliamento della volumetria esistente sino a un totale di 650 mc.. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della zona agricola riportate al capo 7 del Prontuario per la qualità architettonica.



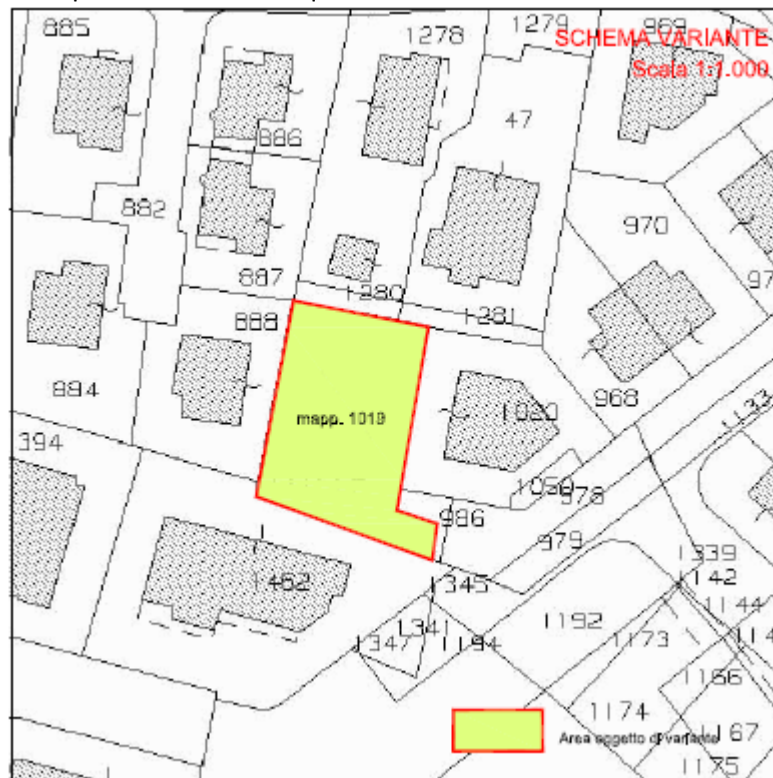
Scheda norma 18-09: è relativa all'assegnazione di una volumetria da realizzare in un comparto libero nel centro storico di S. Maria Maddalena. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche della edificazione riportate al capo 4 del Prontuario per la qualità architettonica



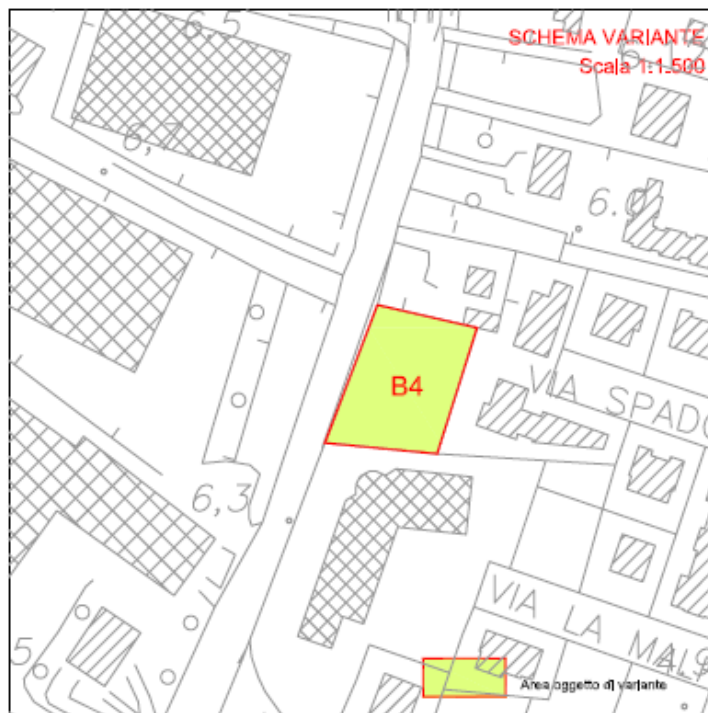
Scheda norma 18-10: è relativa alla ripermimetrazione della zona per impianti sportivi F3B e per parcheggi pubblici F4 degli impianti sportivi esistenti in via della stazione a S. Maria Maddalena in coerenza con l'effettivo stato dei luoghi.



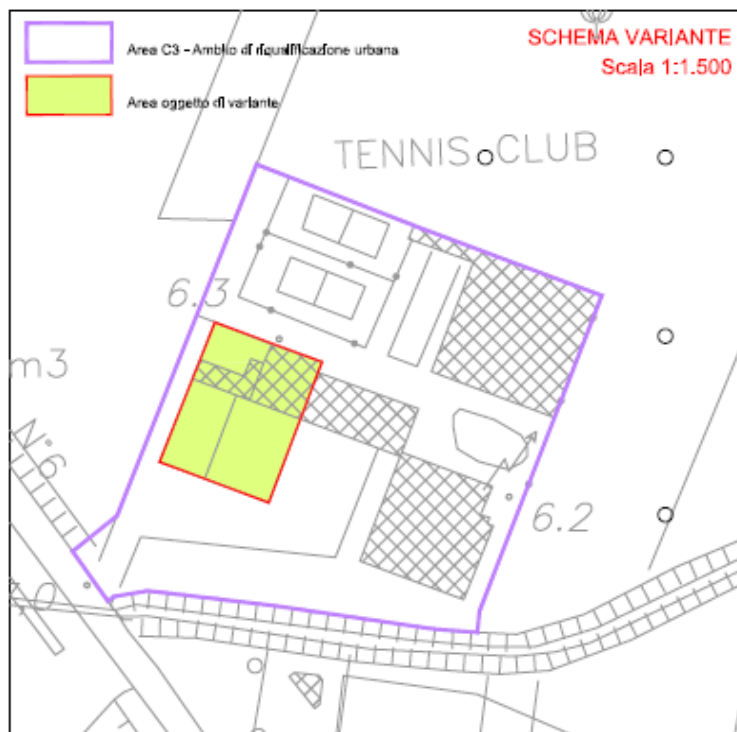
Scheda norma 18-11: è relativa alla deroga, per il solo lotto individuato in via della Pace a S. Maria Maddalena, all'art. 6 del Regolamento Edilizio per la realizzazione di una tettoia di ricovero auto di superficie fino a 25 mq..



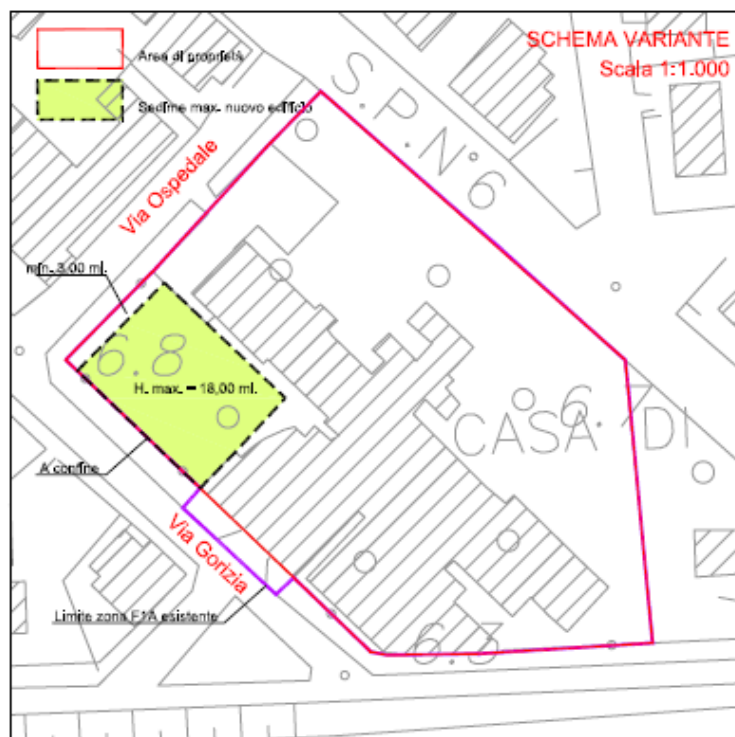
Scheda norma 18-12: è relativa al cambio di destinazione d'uso di un lotto ora classificato a verde pubblico a zona B4 mista residenziale commerciale fronte via Eridania a S. Maria.



Scheda norma 18-13: è relativa al recupero di un fabbricato esistente all'interno della zona ex tennis e individuata come zona C3 Ambito di riqualificazione urbana con ampliamento massimo di 300 mc. e destinazione residenziale commerciale.

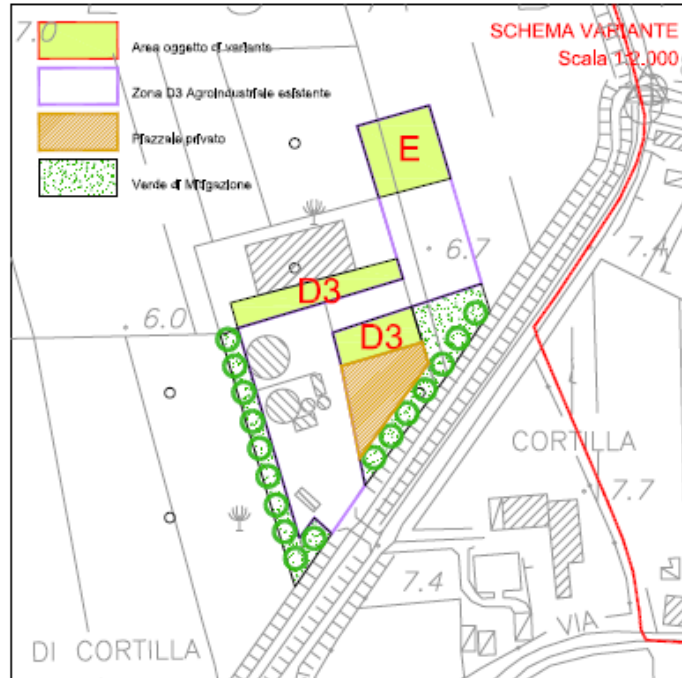


Scheda norma 18-14: è relativa alla modifica della precedente scheda 16-25 per deroga all'altezza massima sino a 18,00 ml. del nuovo corpo edilizio in ampliamento della Casa di Cura Esistente.

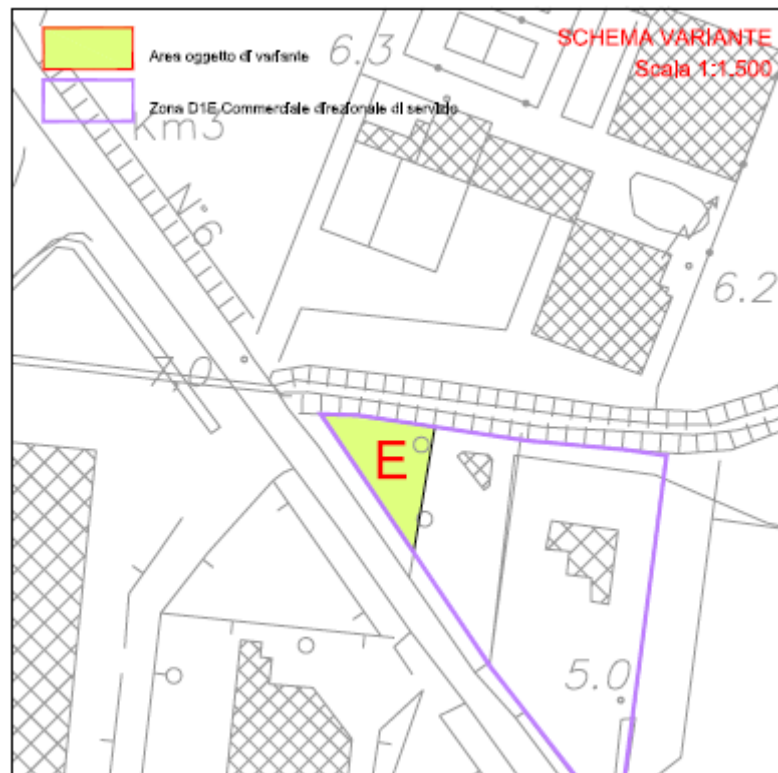


Piano degli Interventi – Variante n. 3

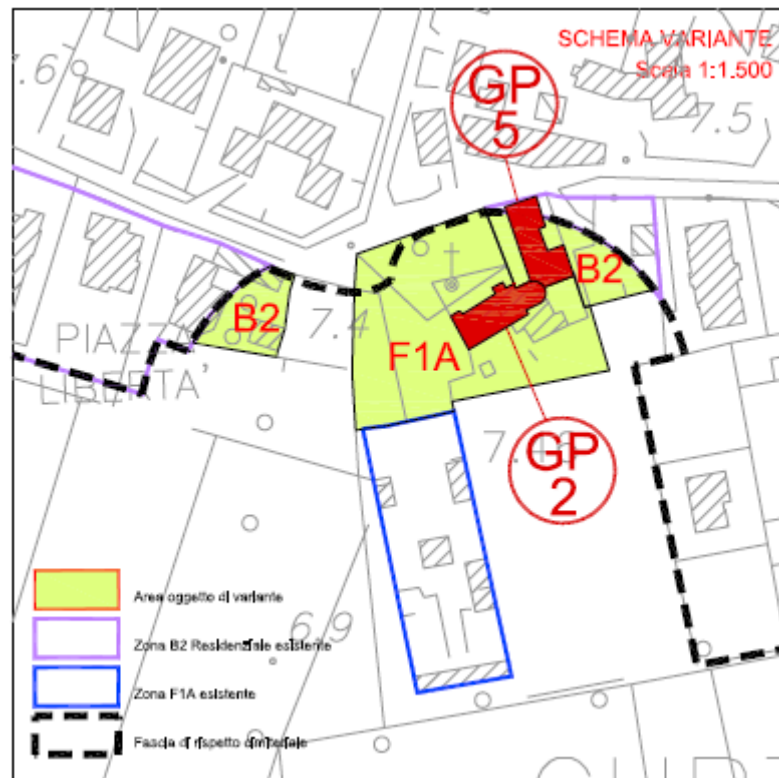
Scheda norma 18-15: è relativa alla modifica della scheda 16-25 e relativa all'attività agroindustriale presente in via gurzone. La variante riguarda la rimodulazione del perimetro della zona D3 senza consumo di suolo agricolo e riclassificazione di parte del parcheggio privato in zona d3 per 200 mq.. L'intervento dovrà prevedere le mitigazioni ambientali



Scheda norma 18-16: è relativa alla riclassificazione di un lotto D1A Produttivo di completamento lungo l'Eridania (la cui conformazione lo rende pressoché ineditabile) ad area agricola.



Scheda norma 18-17: è relativa al ridisegno dell'area centrale di Gurzone in coerenza con l'effettivo stato dei luoghi e la modifica del grado di protezione dell'edificio dell'ex sagrestia da GP4 a GP5 non presentando questo particolari emergenze architettoniche.



5. 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.