



Comune di Polverara
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

Piano degli Interventi
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-06 - ADEGUATO

adozione - DCC. 17 del 08.04.2019
approvazione - DCC. 34 del 22.07.2019

Luglio 2019

Relazione programmatica

Progettisti:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista

Indagini Agronomiche:
Gianluca Volpin - dott.forestale





RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato P-06

1. PREMESSA.....	4
1.1 Priorità operative	4
1.2 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale	6
1.3 Origini e motivazioni per la scelta	10
2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	11
3. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	12
3.1 L'eredità del PAT e del PRG	12
3.2 Le operazioni di contesto	12
3.3 La struttura normativa del piano	14
3.4 I tessuti insediativi: L'analisi di un territorio.....	16
3.5 I contenuti specifici del PI.....	18
3.6 Le previsioni primo PI definite nelle schede norma / aree progetto.....	21
3.7 L'interpretazione dei nuovi strumenti di gestione.....	24
3.7.1 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati.....	25
3.7.2 La procedura per l'assunzione delle proposte presentate dai privati.....	25
3.7.3 I nuovi istituti giuridici	25
3.7.4 La perequazione urbanistica	26
3.7.5 Il plus-valore nella perequazione urbanistica	27
3.7.6 Esempi di valori economici di riferimento nella perequazione urbanistica.....	28
3.7.7 Esempi di determinazione del vantaggio stimato per tipologia di intervento	29
4. ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO	31
4.1 La disciplina del sistema commerciale nella normativa regionale.....	31
4.2 Le indicazioni a livello sovracomunale	32
4.3 Individuazione del centro urbano e delle aree degradate	34
4.4 Aree a standard nelle attività commerciali.....	35
5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO.....	37
6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	39
6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS del primo PI.....	39
6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" del primo PI.....	39



1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Consiglio Comunale del Comune di Polverara ha:

- adottato il PATI della "Saccisica" con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 26.09.2009 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Padova e i comuni Sant'Angelo di Piove di Sacco e Legnaro il 15.05.2013. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 25.09.2014 - n. 160 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 100 del 17.10.2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- adottato il PAT comunale con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 27.04.2012 che è stato successivamente approvato con valutazione tecnica provinciale n. 27 del 05.09.2013. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 11.09.2013 - n. 136 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 82 del 27.09.2013 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Il comune di Polverara è dotato di Piano regolatore Generale - PRG - approvato con DGRV 3498 del 23.06.1987 a cui sono succedute 19 varianti parziali; l'ultima variante è stata redatta ai sensi dell'art. 50 co. 4 della LR. 61/1985 e approvata con DCC. 43 del 21.11.2009. Il PRG che in all'art. 48 comma 5 bis LR. 11/2004, successivamente all'approvazione del PAT, è diventato il primo PI per le parti compatibili con il PAT.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT. L'operazione di precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

1.1 Priorità operative

Il PI ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni di seguito delineate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG anche per attuare una transizione graduale ed efficace "dal vecchio al nuovo", definendo gli interventi coerentemente con le scelte del PAT. Consapevole che tale passaggio (dal PAT al



PI) non può ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici con un solo o col primo Piano degli Interventi, e che sarà necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del PAT.

L'articolo 18 della LR.11/2004 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI.

Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione in apposita seduta del Consiglio Comune n. 29 del 23.06.2016.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio:

- soddisfacimento delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità della vita;
- fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa;
- sensibilizzazione della comunità locale nella direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico;
- sicurezza idraulica del territorio dando attuazione al Piano delle Acque (approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 2 del 30/03/2016).
- aggiornamento, con revisione, delle previsioni urbanistiche interne a P.U.A. approvati e non convenzionati, ovvero interne ad eventuali P.U.A. scaduti;
- revisione delle aree ad urbanizzazione consolidata (strade, standard primari, etc.);
- perimetrazione dei centri rurali in coerenza con gli ambiti di edificazione diffusa del PAT e definizione delle relative edificazioni puntuali;
- inserimento di previsioni derivanti da eventuali accordi pubblico privato;
- revisione delle schede di analisi dei beni culturali con revisione del grado di tutela e degli interventi ammessi;
- revisione eventuali schede attività produttive in zona impropria da bloccare, trasferire o confermare (ex. Art. 30 L.R. n° 61/1985 e ss.mm.ii.);
- Ridefinizione degli ambiti agricoli da riclassificare come zone agricole di interposizione o intercluse;
- Ricognizione ai fini della coerenza complessiva, ove già formati, dei separati provvedimenti previsti dalla L.R. n° 50/2012 e dal Regolamento Regionale n° 01/2013 sulle "politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", relativi all'individuazione del centro urbano e delle zone di degrado, con specifica disciplina normativa ed eventuale individuazione di aree considerate idonee all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a mq. .500.
- mantenere riqualificare e valorizzare il tessuto edilizio e insediativo;
- costruzione del sistema dei luoghi centrali e riorganizzazione del sistema dei servizi;
- attuazione alle direttive / prescrizioni generali e specifiche stabilite dal PAT con specifico riferimento ai tematismi di sostenibilità ambientale;



- attuazione, attraverso soluzioni progettuali e/o normative, della “rete ecologica locale”, in particolare mediante le azioni strategiche indicate dalle N°T.A. del PAT, adottando comunque tutte le precauzioni atte ad evitare fenomeni di frammentazione irreversibili;
- attuazione alle indicazioni di tipo strutturale contenute nel PAT (vincoli, invarianti, fragilità, etc.) attraverso soluzioni progettuali e/o normative adeguate; il PI provvederà a definire per ciascuna invariante un modello di valorizzazione al fine di superare la mera visione vincolistica (se non dove la tutela assoluta è d’obbligo);
- promozione di soluzioni urbanistico-edilizie e buone pratiche utili per assicurare lo sviluppo sostenibile e durevole;
- definizione di normative e orientamenti progettuali riguardanti le tipologie urbanistiche ed edilizie, il verde urbano pubblico e privato;
- tutela delle identità storico-culturali-paesaggistiche e della qualità degli insediamenti attraverso operazioni di recupero e riqualificazione;
- prevenzione dei rischi idrogeologici formando / attuando il “Piano delle Acque” in applicazione di quanto dettato con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT;
- dare esecuzione alle iniziative previste nel “Patto dei sindaci”;
- costruzione di scenari progettuali relativi alla valorizzazione eco-turistica del territorio agricolo produttivo, nei quali inserire previsioni coerenti con gli edifici esistenti ed i suoli.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- il territorio costruito;
- il territorio rurale e l’ambiente;
- i servizi e le infrastrutture;
- l’apparato normativo;
- la rigenerazione urbana.

1.2 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale

Con lo scopo di coinvolgere la cittadinanza e gli operatori economici attraverso una concreta partecipazione alla formazione del Piano degli Interventi, il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica - ha disposto (prot.5502 del 13.11.2013) la pubblicazione di un "Bando per assumere proposte di rilevante interesse pubblico" e successivamente "Bando di individuazione in zona agricola dei fabbricati dismessi, non più funzionali o abbandonati" cui prot.6498 del 15.11.2017.



COMUNE DI POLVERARA PROVINCIA DI PADOVA

Piazza San Rocco II - 35020 Polverara (PD) - Codice fiscale: 80009830284 - P. IVA: 00736880287
Site: <http://www.comune.polverara.pd.it> - PEC: polverara.pd@cert.up-veneto.net
UTC - 2 ^ AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA Tel. 049 9774815 - 823
E-mail: edilizia.privata@comune.polverara.pd.it

Prot. n° 6489

Data 15.11.2017

PIANO DEGLI INTERVENTI

INDIVIDUAZIONE, IN ZONA AGRICOLA, DEI FABBRICATI DISMESSI, NON PIU' FUNZIONALI O ABBANDONATI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

2^ area Edilizia privata e Urbanistica

PREMESSO che:

- con conferenza dei servizi del 15.05.2013 è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii., il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) tematico "della Saccisica", ratificato dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n° 160 del 25.09.2014 e pubblicato sul B.U.R. Veneto n° 100 del 17.10.2014;
- con deliberazione della Giunta provinciale n° 136 del 11.09.2013, pubblicata sul B.U.R. Veneto n° 82 del 27.09.2013, è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO il Documento Programmatico (illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 23.08.2016, deliberazione n° 29);

RICORDATO che:

1. l'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare l'assoggettamento al principio della perequazione urbanistica con il Comune o di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.;
2. decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (art. 18, comma 7, della L.R. n° 11/2004 e ss.mm.ii.);

AVVISA

che, nell'ambito delle attività di redazione del Piano degli Interventi, l'Amministrazione intende valutare la possibilità di concedere la trasformazione in usi diversi di annessi rustici, situati in zona agricola, non più funzionali alla conduzione del fondo ovvero dismessi.

INVITA

tutti i soggetti privati, che siano interessati al recupero dei fabbricati non più funzionali al fondo, a condizione che:

- a. sia attestata la mancata funzionalità del fabbricato rispetto al fondo rustico di pertinenza (Circolare regionale n° 2 del 29.10.2013), redatta da tecnico abilitato (agronomo e/o forestale);

- b. i fabbricati siano legittimi;
- c. le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
- d. siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
- e. le nuove destinazioni siano compatibili con le zone;
- f. interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatte salva l'esistenza di infrastrutture, sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE
entro e non oltre il 18.12.2017

volta all'individuazione dei medesimi, compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico e approvata con deliberazione di Giunta comunale n° 6 del 10.11.2017.

- **Modello 1 - Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.**

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, 2° area Edilizia privata e Urbanistica, con le seguenti modalità:

- ✓ email: edilizia.privata@comune.polverara.pd.it
- ✓ tel. 049 9774815 / 823
- ✓ ricevimento del pubblico: martedì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 (accesso libero), giovedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00 (solo su appuntamento)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Alessandro Francesco Villa

Figura n°1 – Bando individuazione manifestazioni di interesse

A seguito di detta pubblicazione sono pervenute 68 manifestazioni di interesse che sono state articolate sulla base dei seguenti contenuti:

- ⇒ attività produttiva fuori zona: n°2;
- ⇒ edifici agricoli non più funzionali: n°7;
- ⇒ edifici tutelati: n°5;
- ⇒ interventi puntuali: n°21;
- ⇒ ambiti soggetti a P.U.A.: n°4;
- ⇒ stralci di aree edificabili: n°3;
- ⇒ proposte a carattere generale (indirizzi per la formazione del PI, cambio di destinazione urbanistica, modifiche apparato normativo, ecc.): n°26.

Tutte le manifestazioni di cui sopra sono state valutate oggettivamente rispetto al quadro delineato dal PAT e al progetto che il PI intende tradurre.



Figura n°2 – Mappatura delle manifestazioni di interesse

L'esame delle manifestazioni di interesse ha evidenziato un quadro delle esigenze e delle necessità della cittadinanza e delle imprese, utile a delineare le strategie della pianificazione (Figura 1).

L'assunzione di tali proposte, che presentavano un diverso livello di approfondimento, ha condotto, dopo una prima verifica e selezione effettuata in merito alla conformità delle stesse con il Piano strutturale e alla rispondenza degli obiettivi posti dall'Amministrazione, alla costruzione di tre grandi categorie cui corrispondere una proposta di traduzione operativa nel PI.

Le categorie possono così essere distinte:

1. le **proposte che rientrano nella gestione urbanistica ordinaria**, che possono così configurarsi:
 - adeguamento ai nuovi disposti normativi;
 - risposta a mutate esigenze;
 - correzione di meri errori cartografici.
2. le **proposte di "carattere sociale"**, riconducibili ad esigenze di edificazione per necessità familiare compatibili con gli indirizzi del piano strutturale;
3. le **proposte che si configurano come "aree di trasformazione"** della città.

Quest'ultima risulta la classe che, alla luce dei nuovi disposti gestionali introdotti dalla LR.11/2004, merita un maggiore approfondimento (per trasparenza e procedure) in merito alla valutazione effettuata per la trasformabilità delle proposte stesse.

Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:

- a. **aree di trasformazione e riqualificazione della città** caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente ovvero da trasformazioni del disegno stesso. Questa tipologia di aree è rappresentata, ad esempio, dalle



- aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;
- b. **aree a servizi non attuate**, ovvero le aree che il piano indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
 - c. **aree che da agricole divengono urbane** poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

Nei capitoli seguenti verranno, pertanto, definiti i criteri di cui l'Amministrazione si è dotata per tale scelta.

1.3 Origini e motivazioni per la scelta

Le scelte operate per il Piano degli Interventi di Polverara derivano dalla cornice urbanistica definita del PAT/PATI e dalle direttive espresse dalla LR.11/2004.

- la scelta fondamentale del PAT è stata quella di incrementare l'offerta di aree edificabili e contemporaneamente riqualificare alcune aree attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana;
- di distribuire i nuovi volumi sulle parti del territorio nel rispetto dei limiti fisici alla nuova edificazione indicate dal PAT tenendo conto dei limiti dimensionali e della SAT(superficie agricola trasformabile) e valutando la sostenibilità ambientale delle trasformazioni;

Tali condizioni hanno obbligatoriamente imposto una strategia urbanistica basata sulla distribuzione, calibrata per ATO dei volumi definiti dal PAT ed un confronto diretto con la SAU complessiva disponibile per il territorio comunale consentita dal PAT.

Si parla di Piani e non di Piano, perché prima di tutto il PI avendo validità quinquennale non può esaurire tutte le previsioni del PAT, che ha durata decennale.

Inoltre, stante le condizioni sopra definite e i comandi del PAT è parso opportuno programmare nel tempo l'attuazione degli interventi.

2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Ai sensi dell'articolo 18 co.2 della LR.11/2004, l'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Il processo di consultazione, partecipazione e concertazione è stato organizzato attraverso incontri diretti ed indiretti, l'organizzazione di uno sportello informativo dedicato e la distribuzione capillare di una brochure informativa relativamente ai contenuti del piano, modalità di ascolto e le date degli incontri dedicati.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- a. avviso pubblico circa le modalità di attuazione delle forme di partecipazione da parte dei soggetti interessati, con invito rivolto a chiunque fosse interessato a presentare contributi, manifestazioni di interesse o altro, il tutto finalizzato alla formazione del PI in oggetto;
- b. predisposizione di idonea modulistica, non vincolante, finalizzata ad agevolare i soggetti interessati alla presentazione delle manifestazioni di interesse; la stessa, resa disponibile sul sito internet comunale o presso l'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica, era costituita da:
 - Modulo domanda da parte dei soggetti privati interessati proposta preliminare di conclusione accordo pubblico-privato
 - Modulo per la schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ;
- c. sito internet: è stata mantenuta in home page del sito istituzionale le informazioni relative al percorso di redazione del primo Piano degli Interventi.
- d. in data 13.09.2018 è stato svolto un incontro concertativo con l'amministrazione comunale illustrando le bozze degli elaborati di piano.

Sulla scorta di quanto presentato, dibattuto e del materiale consegnato sotto forma documentale, non sono emersi significativi interventi tali da rendere necessaria l'integrazione o la modifica del documento programmatico preliminare, illustrato con DCC n°20 del 22/06/2017 e ricadute negative derivabili dal PI e contributi specifici.

3. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 L'eredità del PAT e 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 recepite le direttive e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni. Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono contenute nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" in scala 1:5000.

Nelle tavole P-02 "Disciplina del suolo (scala 1:5.000)" e P-03 "Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000)" sono individuate le trasformazioni attivate con il presente PI.

Tali trasformazioni sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile; questa verifica è contenuta negli elaborati P-07 "Verifica del dimensionamento" e P-08 "Monitoraggio SAU".

Il piano degli interventi ha analizzato in dettaglio le previsioni sulle aree di urbanizzazione consolidata individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su queste tematiche:

- verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
- verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a) quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - b) quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
 - c) quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.
- verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

Il quadro che ne esce è una dotazione esistente sufficiente, complessivamente superiore allo standard di 30 m²/abitante previsti dal PAT come soglia minima e bilanciata attraverso l'analisi puntuali delle diverse categorie di standard (F1, F2, F3, F4) in corrispondenza a quelli minimi stabiliti dal DM.1444/1968.

Rimangono però previsioni di aree pubbliche non attuate, quasi tutte vincolate da tempo per le quali si è di volta in volta valutata l'opportunità di confermarle.

3.2 Le operazioni di contesto

Come prima operazione è stata avviata la traduzione delle parti del PRG coerente col PAT con il linguaggio dei tessuti urbani (capitolo 3.4) ai sensi degli atti di indirizzo regionali in materia (art. 50 della LR. 11/04), conservando per quanto possibile i parametri del previgente PRG e nel contempo recependo i nuovi



disposti legislativi. Individuando gli interventi di trasformazione (sia per l'esistente che per le nuove espansioni) compatibilmente e in coerenza con la cornice strutturale del PAT, rimandando l'attuazione di alcuni contenuti specifici previsti dal vigente PAT ai successivi PI.

La redazione del primo PI è avvenuta verificando in parallelo all'analisi dei tessuti la fattibilità di alcune richieste conformi ai caratteri di priorità individuate nel documento programmatico preliminare (capitolo 1.2) e coerentemente con il quadro definito dal PAT.

Le altre operazioni di contesto concretate nel primo PI corrispondono al recepimento delle varianti n°1 al PRG/PI - art. 48 co. 5 bis LR. 11/2004 - "modifica della perimetrazione urbanistica relativamente la zonizzazione del PRG/PI al fine di prevedere l'inserimento e la realizzazione di una rotatoria lungo la SP 30 via Roma e via San Fidenzio, la SP 35 via Volparo e via Canonica " l'adeguamento dello stato della pianificazione vigente con l'attuazione dei PUA e degli interventi diretti e soprattutto, nella ridefinizione in dettaglio di alcune aree a tessuto omogeneo, comparti, schede relative ad edifici e manufatti di valore architettonico e ambientale che hanno permesso di dare avvio in via preliminare ai comandi definiti dal PAT, come descritto nei punti seguenti.

Il primo effettivo PI di Polverara è stato costruito adoperando la banca dati alfa numerica del Quadro Conoscitivo predisposta per il PAT adeguata alle prescrizioni poste in sede di valutazione tecnica provinciale n. 27 del 05.09.2013. Le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

1) Quadro conoscitivo:

- a) aggiornamento della banca dati alfa numerica secondo le prescrizioni degli Atti di Indirizzo Regionali;
- b) aggiornamento della cartografia di base (Carta Tecnica Regionale) tramite inserimento di edifici e infrastrutture mancati e realizzate dalla data di stesura del Quadro Conoscitivo;

2) Tavola P-01- Vincoli e delle Tutele:

- a) aggiornamento dei vincoli monumentali D.Lgs 42/2004;
- b) individuazione planimetrica del limite del centro abitato D.Lgs 285/1992;
- c) individuazione degli impianti di comunicazione elettrica ad uso pubblico;
- d) aggiornamento dei tracciati degli elettrodotti e inserimento delle distanze di prima approssimazione;
- e) aggiornamento delle fasce di rispetto stradali;
- f) adeguamento cartografico delle delimitazioni delle fasce di rispetto cimiteriale;
- g) individuazione, precisazione e riduzione a m.50 - 25 - 10 negli ambiti di urbanizzazione consolidata e diffusa delle fasce di tutela dell'idrografia principale;
- h) individuazione delle servitù idrauliche afferenti alla idrografia consortile;
- i) individuazione ed integrazione dei coni visuali con relativa declinazione in coni visuali puntuali e coni visuali aperti;



- j) individuazione degli allevamenti intensivi e gli impianti di biogas e relative fasce di rispetto;
 - delle
 - k) precisazione ed integrazione planimetrica delle aree soggette a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI;
- 4) Tavola P-02- Disciplina del Suolo:
- a) sulla base dell'individuazione dei tessuti urbani in funzione della loro complessità e articolazione sono stati individuati i caratteri dell'edificato (morfologia, tipologia, funzioni presenti, stratificazione storica); conseguentemente è stato precisato in dettaglio la perimetrazione delle aree di edificazione diffusa classificate nel presente PI come Tessuto omogeneo diffuso - T5;
 - b) aggiornamento e precisazione dello stato di fatto del sistema dei servizi a standard (F) presenti nel territorio e classificazione;
 - c) individuazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo sulla base dei parametri previsti dall'art. 37 del PAT;
 - d) revisione della classificazione delle attività produttive in sede impropria precisando in dettaglio i limiti della scheda n° 4 "Carrozzeria Riviera". Individuazione di una nuova attività produttiva da dismettere in via Trieste;
 - e) aggiornamento di alcuni gradi di intervento per specifici edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, previa specifica manifestazione di interesse, a seguito di una preventiva analisi storica;
 - f) individuazione di varchi ambientali ove è vietata l'edificazione, in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario;
 - g) individuazione della viabilità di progetto, da intendersi come previsione di massima, principalmente all'interno delle aree di espansione.
 - h) individuazione degli itinerari turistici, dei percorsi ciclopeditoni esistenti e quelli di progetto;
 - i) precisazione di dettaglio degli ambiti di connessione naturalistica di primo e secondo grado.

3.3 La struttura normativa del piano

Il nuovo apparato normativo predisposto per il PI si caratterizza per la particolare metodologia che è stata utilizzata nell'operare la divisione del territorio comunale. Questa impostazione, mutuata sostanzialmente dall'articolo 50, co.1 lett. b) della LR.11/2004 e dalle più recenti esperienze urbanistiche e pianificatorie regionali, ha permesso di suddividere il territorio in quattro grandi aree normative omogenee.

Tali aree normative sono:

- la disciplina dei sistemi;



- i tessuti insediativi per insediamenti residenziali;
- i tessuti produttivi;
- il territorio agricolo;
- le aree di interesse pubblico destinate a servizi;
- le infrastrutture.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti gli interventi sulle aree di trasformazione della città e, a margine dell'impianto normativo così strutturato, sono state sviluppate le sezioni relative alle disposizioni di gestione.

Tali aree normative prendono forma nelle norme tecniche operative e negli elaborati grafici prescrittivi a queste correlate, nello specifico:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico (elaborato P-06);
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali in scala 1:5000, utilizzando la carta tecnica regionale. Per agevolare la lettura delle indicazioni sono state utilizzate due serie di tavole 1: 5000, la prima rappresenta gli elementi di Vincolo e di Tutela (elaborato P-01), la seconda la Disciplina del Suolo (elaborato P-02).

L'elaborato della Disciplina del Suolo rappresenta i capoluoghi e le aree di pregio in maggiore dettaglio alla scala 1: 2000 (elaborato P-03).

- le norme tecniche operative (elaborato P-05) e i relativi allegati:
 - o allegato A "schede norma – aree progetto";
 - o allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
 - o allegato C "schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
 - o allegato D "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo";
 - o allegato E "schedatura delle attività produttive fuori zona";
 - o allegato F "repertorio Beni culturali - Variazioni";
- la relazione sulla verifica del dimensionamento del PI in correlazione a quanto stabilito dal PAT (elaborato P-07);
- la relazione sul Monitoraggio del parametro SAU individuato dal PAT (elaborato P-08);
- il registro dei crediti edilizi (elaborato P-09) e relativo aggiornamento;
- la banca-dati contenuta nel quadro conoscitivo consente di ricavare quando se ne presenta la necessità anche elaborati in scale diverse (elaborato P-10);
- la valutazione di compatibilità idraulica (elaborato P-11);
- la relazione agronomica e l'individuazione degli ambiti delle aziende agricole come previsto dall'art.43 della LR.11/2004 (elaborato P-12);

3.4 I tessuti insediativi: L'analisi di un territorio

Secondo i "criteri per la suddivisione del territorio comunale in ZTO" articolo 50 co.1 lettera b, di cui agli Atti di Indirizzo regionali, il quadro normativo di riferimento è costituito dal dettato dell'articolo 17 della LR.11/2004.

Gli stessi "criteri guida regionali" affermano che si tratta di un modo completamente nuovo di suddividere e individuare le ZTO rispetto alla logica in uso in precedenza con lo zoning.

Il nuovo percorso della pianificazione territoriale consiste nel dare espressione all'articolazione della complessità del sistema urbano senza suddividerlo in rigide specializzazioni per parti. La ricerca del PI ha, pertanto, mirato a cogliere e garantire quelle articolazioni fisico-funzionali che sono caratteristiche dei tessuti urbani.

Il progetto perseguito con il presente PI è stato quello di delineare il disegno generale della città e delle sue parti significative ricorrendo all'analisi dei tessuti urbani e garantirne la coerenza morfologica con le preesistenze edificate e non.

Col PI si è provveduto ad una suddivisione del territorio difforme da quella prevista dal DM.1444/68, anche se ad esso, per motivi tecnico-giuridici, si è dovuto ricondurre l'analisi.

Una diversa lettura del territorio

Descrivere la città per tessuti significa cercare e capire quali ricorrenze si riscontrano i modi in cui essa si è venuta formando e tuttora funziona: individuare caratteristiche comuni, problemi, potenzialità.

Si tratta cioè di effettuare una campionatura dei caratteri tipologici e morfologici ricorrenti. Questo metodo analitico e progettuale si propone di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legate alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto per esprimere al contrario la tipologia urbanistica, cioè la struttura dello spazio urbano.

Cosa sono i tessuti urbani

Il tessuto urbano è la parte della città esistente dove sono presenti caratteri omogenei sia funzionali, sia morfologici.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all'interno dei quali i caratteri di omogeneità (funzionale, morfologica, ambientale) sono molto forti e prevalgono sulle differenze. Sono intesi come tipologie urbanistiche sintesi di forma urbana (rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti tra aperti, spazi pubblici e privati) funzioni prevalenti e tipologie edilizie.

Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

Si è, pertanto, privilegiata l'analisi dei tessuti in funzione di:

- complessità e articolazione;

l'omogeneità della ZTO è stata definita in base a:

- formazione storica;



- trasformazioni successive;
- rapporto tra tipologia edilizia e lotto;
- rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati;
- prevalenza di più funzioni.

Rispetto al precedente PRG che presentava 26 diverse ZTO i tessuti (15) individuati nel PI sono:

1. Tessuto storico T1: e' il tessuto storico del comune di Polverara, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti all'interno del centro storico di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.
2. Tessuto consolidato T2: e' il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. Contiene aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia a blocco e in linea ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate.
3. Tessuto consolidato recente T3: e' il tessuto urbano con caratteri morfologici-tipologici eterogenei di recente costituzione, nelle quali l'edificato è caratterizzato spesso da un sistema urbanistico con morfologia ordinata ma priva dell'integrazione con i servizi collettivi e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici;
4. Tessuto consolidato di espansione T4: è sono gli ambiti trasformabili individuati dal PI;
5. Tessuto residenziale diffuso T5: e' il tessuto urbano costituito da aree a prevalente destinazione residenziale, in queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. All'interno di questo tessuto sono individuate con specifica delimitazione i nuclei residenziali in ambito agricolo formato da nuclei isolati residenziali dotati di specifiche caratteristiche (art.37 PAT) che sono collocati all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati del PAT; all'interno di tali nuclei i PI potranno prevedere l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a 800 m³ nei limiti massimi previsti per ogni nucleo stabiliti nell'allegato P05 allegato D delle NTO "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo". Gli ambiti di edificazione diffusa non identificabili, per carenza dei requisiti, come "nuclei residenziali in ambito agricolo" sono stati perimetrati come "Corti e nuclei rurali"; in questi ambiti si potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT (art.37) nel rispetto della LR. 11/04;



6. Tessuto produttivo ordinato T6: e' il tessuto produttivo costituito da un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale in un tempo molto veloce se paragonato a quello del restante sistema insediativo. Questo ha permesso la formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo.
7. Tessuto produttivo no ordinato T7: è il tessuto produttivo costituito da aree a prevalente destinazione produttiva ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del territorio. Per la sua formazione e/o collocazione presenta una morfologia isolata e la carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi;
8. Tessuto agricolo periurbano A1: è il tessuto agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessato a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario.
9. Tessuto di tutela dell'assetto fondiario A2: è il tessuto agricolo che presenta una morfologia immediatamente riconoscibile, caratterizzato da un basso frazionamento, assume rilevanza primaria per la funzione ambientale e agricolo-produttiva al fine di garantire la conservazione, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario.
10. Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3): è il tessuto agricolo che comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, è caratterizzato da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, tale tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di valorizzazione ambientale.
11. Aree a verde privato VP: porzioni di territorio soggette a vincolo non conformativo, destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, nel rispetto delle alberature esistenti.

La nuova classificazione in tessuti urbani ha permesso di organizzare la suddivisione del territorio attraverso una lettura organica ed imparziale attraverso una attenta valutazione della dimensione frattale della struttura urbano di Polverara. A differenza del previgente PRG che individuava per ogni classe di ZTO puntuali ambiti con parametri urbanistici sperequati; la nuova classificazione ha semplificato e riordinato i parametri di densità e di altezza, esistenti e in progetto, al fine di promuovere fenomeni di rigenerazione urbana.

3.5 I contenuti specifici del PI

Per il primo effettivo PI di Polverara, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, si sono assunte come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del PAT, che vengono inserite nel primo PI secondo la seguente scala di priorità:

- modifiche alla definizione della zonizzazione in tessuti omogenei, dei parametri urbanistici, delle NTO recependo il sistema di direttive e

prescrizioni definite nelle norme tecniche del PAT individuando una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole alle attività produttive fuori zona;

- individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA, di comparti urbanistici, di unità minime di intervento, stabilendo le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- individuazione delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
- revisione della disciplina dei manufatti di valore architettonico e monumentale sottoposti a schedatura finalizzati all'aggiornamento delle possibilità di intervento e revisione dello stato di conservazione;
- recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, in attuazione del Bando per gli annessi agricoli già predisposto in sede di formazione del PI a condizione che:
 - o il loro recupero non comporti la realizzazione di costose opere di urbanizzazione (strada di accesso, allacciamenti, ecc.);
 - o sia salvaguardato l'ambiente e il paesaggio.
- definizione di criteri perequativi e di gestione del credito edilizio e dei criteri e modalità di applicazione di entrambi gli istituti;
- definizione della disciplina e individuazione degli interventi negli ambiti di edificazione diffusa, del territorio rurale e degli ambiti con particolare integrità ambientale;
- il raccordo tra le nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche nonché la verifica delle zone F (servizi) indicate dal previgente PRG con l'indicazione delle aree a standard da confermare.
- per quanto riguarda il sistema agricolo ed ambientale, il PI recepisce quelle che sono state le linee guida che hanno portato alla stesura del PAT, ed in modo particolare prevede l'incentivazione al recupero, alla valorizzazione e alla salvaguardia del patrimonio ambientale e storico, prima di tutto in quanto elementi caratteristici del territorio e poi perché la permanenza di popolazione in tali ambiti determina una funzione di presidio e di salvaguardia del territorio promuovendo azioni di riqualificazione, valorizzazione e riforestazione (aree boscate) del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua.

Durante la formazione del PI è stato verificato lo stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente; in particolare è stato verificato il dimensionamento residuo del PRG in riferimento con le quantità citate nello schema riepilogativo del dimensionamento previsto dal PAT. Si sono riscontrate delle difformità, in particolare per l'ATO n.1 e 2; entrambe le ATO prevedono un carico residenziale residuo del PRG vigente sottostimato rispetto le previsioni residue codificate dallo



strumento. Il PAT demanda al Piano degli Interventi la verifica di puntuale di tutte le quantità previste dal P.R.G. vigente ai fini di consentirne l'effettiva attuazione.

TABELLA RIEPILOGATIVA COMPLESSIVA

DIMENSIONAMENTO GENERALE	Superficie territoriale A.T.O:	m ² 9.872.042	
	Abitanti:	3.048	
	Nuovi abitanti teorici:	995	
	Volume per abitante teorico:	m ³ /ab 232	
Fabbisogno residenziale espresso dal P.A.T.			
Volumetria residenziale nel PRG vigente compatibilmente con il P.A.T.	Nuovo volume residenziale di progetto	Dimensionamento residenziale totale di progetto	
76.947 mc	153.893 mc	230.840 mc	
CRITERI / CONDIZIONI:			
La potenzialità edificatoria relativa alle aree residenziali di P.R.G. vigente non attuate al momento dell'adozione del P.A.T., così come confermate dal medesimo in quanto ritenute compatibili, andrà di volta in volta puntualmente verificata in sede di redazione delle singole varianti al P.I. successive all'approvazione del P.A.T..			
Comunque il dimensionamento residenziale complessivo verificato in occasione di dette varianti dovrà considerare tutte le quantità previste dal P.R.G. vigente ai fini di consentirne l'effettiva attuazione.			
Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse essere inferiore alle quantità individuate nel dimensionamento residenziale totale (operato dal P.A.T.), è fatto salvo detto dimensionamento. In questo caso la volumetria relativa al nuovo volume residenziale di progetto andrà eventualmente rivista a seguito delle verifiche sulla potenzialità edificatoria relativa alle aree di P.R.G., in modo tale da rispettare comunque il dimensionamento residenziale totale definito dal P.A.T..			
Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal P.R.G. vigente per le aree non attuate dovesse superare le quantità individuate nel dimensionamento residenziale totale (operato dal P.A.T.), detto dimensionamento sarà adeguato – in occasione delle varianti al P.I. – all'effettiva volumetria residenziale prevista dal P.R.G. vigente, aumentata sino ad un massimo del 5%.			
Per la volumetria residenziale complessiva prevista dal P.R.G. vigente e non attuata, è ammessa la trasposizione anche in altre aree di futura espansione individuate dalle successive varianti al P.I..			
Carico insediativo effettivo previsto dal P.A.T. (basato su 995 ab. teorici)			
	PRG vigente	Nuova previsione	Totale
Residenza	76.947 mc	153.893 mc	230.840 mc
Settore Produttivo	92.814 mq	4.641 mq	97.455 mq
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT			
	Standard esistente	Standard di nuova previsione o da PRG vigente non attuati	Totale
Residenza	167.564 mq	278.560 mq	446.124 mq

Figura n°3 – Estratto dimensionamento del PAT

Si è provveduto pertanto di aggiornare il dimensionamento inserendo la reale volumetria residenziale prevista dal PRG per l'ATO 1 e 2.

Dimensionamento PAT verificato - SCHEMA RIEPILOGATIVO DIMENSIONAMENTO ATO				
ATO	Volume residenziale m ³	Superficie commercio/direz.(SLP m ²)	Superficie produttivo m ²	SAT trasformabile m ²
ATO 1	4563 - 4.800	130	0	100.732
ATO 2	3655 - 5.000	105	0	
ATO 3	222.622	6.360	0	
ATO 4	0	0	44.057	
totale	232.422	6.595	44.057	

Gli interventi AP_23 e AP_24 cui elaborato P05A (schede norma) non sono computati nel dimensionamento urbanistico. Infatti l'intervento AP_23 coincide con la ex "C2/35" - PUA Isola dell'Abba approvato con DCC. 24/2012 e 37/2012 che prevedeva un carico insediativo pari a 25.127 m^3 . L'amministrazione comunale a Novembre del 2017 ha avviato in qualità di soggetto attuatore una variante al PUA in oggetto al fine di ridefinire le scelte progettuali e nel contempo le carature urbanistiche riducendole a 16.500 m^3 .

La volumetria residua, ovvero 8.627 m^3 , concessionata è stata trasposta come previsto dal PAT nell'adiacente area progetto denominato AP_24 per un valore di 8.085 m^3 .

3.6 Le previsioni primo PI definite nelle schede norma / aree progetto

Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono individuate nelle "aree progetto" disciplinate con apposite schede norma; ogni "area progetto" è individuata nelle tavole della Disciplina del Suolo (Elaborato P-02 e P-03) con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma (Elaborato P-05: allegato A "schede norma / aree progetto").

L'importanza della pianificazione attraverso le schede consiste nella possibilità di "progettare" direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di nuova edificazione/riqualificazione del territorio, con l'obiettivo di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche vengono individuate unicamente con lo scopo di realizzare quel "sistema" di servizi che è l'elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano. In questo modo ciascun intervento è inquadrato in uno schema generale e la sua realizzazione concorre alla realizzazione di un preciso obiettivo generale.

Le schede norma equivalgono se espressamente specificato, ad un Piano Attuativo e possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

Le schede norma previste sono di cinque tipi:

- a) le schede norma "APP" che recepiscono sinteticamente gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- b) le schede norma "AR" che riguardano le aree soggette a interventi di recupero;
- c) le schede norma "AP" che riguardano le aree di trasformazione;



- d) le schede norma "Ip_A, Ip_B e Ip_C e" che riguardano le aree puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile a volumetria predeterminata.
- e) le schede norma "As_" che riguardano le aree di trasformazione destinate alla realizzazione di servizi.

La scheda norma può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche planivolumetriche. Ogni "schede norma" definisce:

- a) per gli interventi di riqualificazione-riconversione (AR) e per le aree di trasformazione (AP_ o As_):
 - 1) la superficie territoriale dell'intervento;
 - 2) le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
 - 3) il rapporto di copertura;
 - 4) l'altezza massima dei nuovi interventi edilizi;
 - 5) i nuovi abitanti insediabili;
 - 6) standard primari minimi richiesti;
 - 7) la superficie di SAU trasformata;
 - 8) l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
 - 9) le destinazioni d'uso ammesse;
 - 10) le modalità di attuazione;
 - 11) gli obiettivi progettuali;
 - 12) l'eventuali specificità dell'intervento (note).
- b) per le aree puntuali (Ip):
 - 1) la superficie territoriale dell'intervento;
 - 2) le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
 - 3) l'altezza massima dei nuovi interventi edilizi;
 - 4) la superficie di SAU trasformata;
 - 5) l'eventuali specificità dell'intervento (note).

In sintesi primo PI si interviene su cartografia e schede norma come descritto nella tabella seguente:

Intervento	ATO	Superficie m ²	Volume m ³
AR_01	03	821	-
AR_02	03	2.896	2.896
AP_01	03	5.238	4.190
AP_02	03	3.184	2.547
AP_05	03	4.161	2.760
AP_06	03	2.720	900
AP_07	03	10.578	3.480
AP_08	03	3.383	2.562
AP_09	03	6.893	3.314
AP_10	03	8.750	6.712
AP_11	03	16.445	12.476



AP_12	03	14.150	7.920
AP_13	03	24.810	13.895
AP_14	03	15.880	8.892
AP_15	03	3.853	2.400
AP_16	03	6.145	4.676
AP_17	03	2.053	1.642
AP_18	03	7.737	5.870
AP_19	03	2.007	1.200
AP_20	03	2.652	1.200
AP_21	03	885	600
AP_22	03	972	600
AP_23*	01	36.052	16.500
AP_24*	01	29.690	8.085
AP_25	03	6.332	3.625
		233.962	106.214

Intervento	ATO	Superficie m ²	Volume m ³	Altezza (ml)
IP_A01	01	1.730	600	7,5
IP_A02	03	980	600	7,5
IP_A03	03	1.085	600	7,5
IP_A04	03	987	600	7,5
IP_A05	03	1.300	600	9,0
IP_A06	03	2.630	600	9,0
IP_A07	03	2.505	600	9,0
IP_A08	03	704	600	9,0
IP_A09	03	542	600	9,0
IP_A10	03	772	600	9,0
IP_A11	03	535	600	9,0
IP_A12	03	1.877	600	7,5
IP_A13	03	1.077	600	7,5
IP_A14	03	3.405	600	7,5
IP_A15	02	1.392	600	7,5
IP_A16	02	1.615	600	7,5
IP_A17	03	1.809	600	7,5
IP_A18	03	1.474	600	7,5
IP_A19	03	2.385	600	7,5
IP_A20	03	1.446	600	7,5
IP_A21	03	982	600	7,5
IP_A22	03	935	600	7,5
IP_A23	03	1.280	600	7,5
IP_A24	03	653	600	7,5
IP_A25	03	956	600	7,5
IP_A26	03	1.440	600	9,0
IP_A27	03	1.947	600	9,0
IP_A28	02	1.947	600	7,5
IP_A29	03	3.130	600	7,5
IP_A30	03	809	600	9,0
IP_A31	03	1.300	600	9,0
IP_A32	03	1.322	600	9,0



IP_A33	03	971	600	7,5
IP_A34	03	812	600	7,5
IP_A35	02	1.778	600	7,5
IP_A36	02	1.374	600	7,5
IP_A37	03	820	600	9,0
IP_A38	03	892	600	7,5
IP_A39	02	2.772	600	7,5
IP_A40	03	638	600	9,0
IP_A41	03	1.071	600	7,5
IP_A42	01	1.811	600	7,5
IP_A43	03	661	600	9,0
IP_A44	02	825	600	7,5
IP_A45	03	752	600	9,0
		62.128	27.000	
IP_B01	01	1.770	800	7,50
IP_B02	03	1.634	800	7,50
IP_B03	03	1.702	800	9,00
IP_B04	03	895	800	9,00
IP_B05	03	2.045	800	7,50
IP_B06	02	1.416	800	7,50
IP_B07	03	1.242	800	7,50
IP_B08	03	976	800	9,00
IP_B09	03	1.220	800	9,00
IP_B10	03	1.237	800	7,50
IP_B11	03	928	800	9,00
IP_B12	03	780	800	9,00
IP_B13	03	1.549	800	9,00
IP_B14	03	1.443	800	9,00
IP_B15	03	833	800	9,00
IP_B16	03	933	800	9,00
IP_B17	03	995	800	7,50
IP_B18	03	1.532	800	9,00
IP_B19	03	2.076	800	7,50
		25.206	15.200	
IP_C01	03	1.660	1.200	9,00
IP_C02	03	2.561	1.200	9,00
IP_C03	03	1.446	1.200	9,00
		5.667	3.600	

Con l'introduzione della LR. 14/2017 e il recepimento dei disposti mediante specifica variante al PAT viene sostituito il rispetto delle quantità di superficie agricola trasformabile in usi non agricoli con il nuovo parametro relativo alla quantità massima di consumo di suolo ammesso per il comune di Polverara cui DGR. 335/2019. Il presente PI consuma 100.695 m² di suolo a fronte di un valore massimo di 100.732 m².



3.7 L'interpretazione dei nuovi strumenti di gestione

3.7.1 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati

L'articolo 6 della LR.11/2004 introduce la possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali proposte costituiscono parte integrante del piano cui accede venendo recepite con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico per poi essere confermate con il piano approvato.

Il Comune di Polverara ha ritenuto prioritario utilizzare tali strumenti per assumere nel PI proposte avanzate da soggetti privati finalizzandole alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza il pregiudizio di terzi.

3.7.2 La procedura per l'assunzione delle proposte presentate dai privati

Nella valutazione delle proposte di accordo pubblico privato pervenute durante la fase di concertazione sono state definite specifiche linee guida per l'applicazione dell'art.6 della LR.11/2004 e dell'art. 6 delle Norme Tecniche del PAT, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità precisati; queste linee guida sono state approvate con delibera di consiglio comunale n.24 del 28.09.2013.

A seguito della valutazione delle varie proposte pervenute non si è riconosciuto un interesse pubblico rilevante conseguentemente queste richieste sono state sviluppate all'interno del piano attraverso gli strumenti "ordinari" individuando specifiche schede norma/area progetto.

3.7.3 I nuovi istituti giuridici

La perequazione, simbolo della nuova "stagione urbanistica", assume una rilevanza particolare in questo contesto data la sua principale finalità consistente nell'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal Piano e degli oneri derivanti. Il PAT ha affrontato il tema dei nuovi istituti giuridici, perequazione credito e compensazione, introdotti dalla Legge Urbanistica Regionale definendone anche le specifiche modalità di attuazione e implementazione. Nelle Norme Tecniche del PAT si definiscono infatti anche alcuni aspetti specifici che dovranno essere osservati nella redazione del Piano degli Interventi quale ad esempio la fissazione di un valore soglia per la cessione di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabili per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI quantificata in misura non inferiore al 50% del plusvalore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Il plusvalore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il

valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Il PI, pertanto, ha dettato i criteri di indirizzo e coordinamento per l'applicazione della perequazione (art.53 delle NTO), introdotta dall'articolo 35 della LR n.11/2004, nonché per la disciplina di cui all'articolo 6 della stessa LUR. L'obiettivo perseguito è corrisposto alla definizione dei criteri per l'impiego di questi nuovi istituti nel PI, alla luce dei "comandi" stabiliti dal PAT.

3.7.4 La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica innova le modalità di acquisizione dei suoli destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive e delle infrastrutture con un principio che resta costante in tutte le sue diverse applicazioni operative.

Il PI nell'articolo 50 delle NTO definisce le "Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica".

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art.35 della LR.11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle norme del PI.

Il PI sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- a) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- b) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
- d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR. 160/2010 e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
- e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- f) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
- g) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all'ambito insediativo;
- h) gli interventi di nuova costruzione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo non conformi alle prescrizioni previste dall' art.23 co.8 a) e b).

Non sono assoggettati alla perequazione io seguenti interventi:

- a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
- b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;



- c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
- d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti, in saturazione dell'indice di zona, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.7);
- e) gli interventi puntuali "Ip_A, Ip_B," conformi alle prescrizioni previste all'art.23 co.8 a) b) e c);
- f) le previsioni edificatorie puntuali all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, reiterate dallo strumento urbanistico previgente; tali previsioni decadranno alla scadenza del periodo di vigenza del primo PI.

3.7.5 Il plus-valore nella perequazione urbanistica

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo. In prima ipotesi non vincolante la determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2);
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Tabella "A":

Punto	Voce	€/m ² - €/m ³	€	€
1	Valore iniziale degli immobili			
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a - costi per demolizione/bonifica			
	2.b - i costi relativi agli oneri ai sensi dell'art.			

	16 del DPR. 380/2001			
	2.c -spese tecniche			
	2.d - oneri finanziari			
	2.e - utile di impresa			
3	Valore finale del bene trasformato			
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (pari al valore % del punto 4)			

3.7.6 Esempi di valori economici di riferimento nella perequazione urbanistica
Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, ecc...), la determinazione del plusvalore può essere quantificata in rapporto ai seguenti valori economici.

Valore degli immobili (aree e/o immobili)

- a) **valore area agricola:** corrispondente al più recente VAM (valore agricolo medio) indicato per ciascuna cultura in atto (desumibile dai certificati catastali) dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Padova (art. 41 del DPR.327 del 08.06.2011) per la regione agraria n.4 - "Pianura di Padova" alla quale appartiene il Comune di Polverara.
- b) **valore area edificabile:** il riferimento è alla più recente Delibera Comunale sui valori minimi delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMP); il valore da considerare come riferimento è:
 1. quello del tessuto omogeneo residenziali di completamento urbanizzato con lotto a volumetria predeterminata nel caso di previsione di lotti individuati all'interno degli ambiti consolidati;
 2. quello del tessuto omogeneo residenziale da urbanizzare con capacità edificatoria, nel caso di previsione di interventi di trasformazione a destinazione residenziale assoggettati a PUA;
 3. quello del tessuto omogeneo da urbanizzare con capacità edificatoria, nel caso di previsione di interventi di trasformazione a destinazione produttiva/commerciale soggetti a PUA;
 4. quello del tessuto omogeneo produttivo ordinato, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, per le attività produttive site in zona impropria;
 5. quelle del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento per gli interventi soggetti a SUAP cui DPR.447/98
 6. quello del tessuto produttivo ordinato, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, per gli interventi soggetti a SUAP;

7. quello del tessuto residenziale diffuso urbanizzato per gli interventi puntuali all'interno dei centri rurali collocati nei nuclei residenziali in ambito agricolo (allegato D delle NTO) oppure per il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale (fabbricati non più funzionali al fondo). La superficie oggetto di perequazione corrisponde alla superficie fondiaria vincolata in base agli indici di edificabilità, rispettivamente $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 8. quello del tessuto omogeneo, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, con capacità edificatoria avente la medesima destinazione contigua o più vicina, nel caso di previsione di interventi non ricompresi nelle casistiche sopracitate.
- c) **valore iniziale annessi rustici non più funzionali al fondo:** è il valore attribuito all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altri usi degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Si prenderà come riferimento il solo valore agricolo dell'area e relative pertinenze su cui è collocato l'annesso agricolo in riferimento ai parametri indicati nel precedente punto a).
- d) **valore finale annessi rustici non più funzionali al fondo:** corrisponderà al valore venale per le aree edificabili analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta.

Costi per la realizzazione degli interventi

- a) **oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:** il riferimento è alle specifiche tabelle approvate dal Consiglio Comunale per la determinazione del contributo di costruzione nell'ultimo aggiornamento disponibile;
- b) **spese tecniche** solo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria: il riferimento ai parametri del DM.143/2013 ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 ;
- c) **altri costi** (risanamento ambientale, trasferimento attività, ecc...): sulla base di stime analitiche da verificarsi a consuntivo.

3.7.7 Esempi di determinazione del vantaggio stimato per tipologia di intervento

Di seguito si riportano i criteri generali per il calcolo della quota parte del vantaggio stimato da corrispondere al comune per le diverse trasformazioni urbanistiche operate.

- Trasformazione di area agricola in tessuto non agricolo (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale, ecc...)

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 30% del vantaggio stimato determinato dalla variazione dello strumento urbanistico calcolato sull'intera superficie, con il seguente metodo:

Qvantaggio a favore Comune = $(V \text{ area trasformata} - V \text{ area agricola} - \text{Costi}) \times (30\%)$

dove

V area trasformata = superficie area trasformata (in m²) x valore ai fini IMP (€/m²) urbanizzata o da urbanizzare secondo il caso;

V area agricola = superficie area trasformata (in m²) x valore agricolo medio (€/m²)

Costi= oneri di urbanizzazione ed eventuali spese tecniche

- Incremento volumetrico attuato in aree già edificabili in base alla previgente strumentazione urbanistica

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 30% del valore attribuibile all'incremento di volume conferito ad un terreno già edificabile in base alla previgente strumentazione urbanistica, con il seguente metodo:

Qvantaggio a favore Comune = $(V \text{ area trasformata1} - V \text{ area trasformata2} - \text{Costi}) \times (30\%)$

dove

V area trasformata1 = valore di stima della area oppure il valore ai fini IMP, urbanizzata o da urbanizzare a seconda del caso, aggiornato ai nuovi parametri stabiliti dal PI;

V area trasformata 2 = superficie area trasformata (in m²) x valore ai fini IMP (€/m²) urbanizzata o da urbanizzare a seconda del caso;

si assume ai fini IMP l'ultimo valore riferito alla ZTO del previgente PRG su cui ricade l'intervento

Costi= oneri di urbanizzazione ed eventuali spese tecniche

- Recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo con cambio d'uso da agricolo a residenziale

Per il recupero a fini residenziali degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, l'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 50% del valore attribuibile all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altri usi degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo con il seguente metodo:

Qvantaggio a favore Comune = $(V \text{ area trasformata} - \text{Costi} - V \text{ area agricola}) \times (50\%)$

dove

V area trasformata = volume area trasformata (in m³) x valore ai fini IMP (€/m³)

si assume ai fini IMP il valore riferito al tessuto urbanistico diffuso T5

V area agricola = superficie area trasformata (in m²) x valore agricolo medio (€/m²)

Costi= oneri di urbanizzazione

4. ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO

4.1 La disciplina del sistema commerciale nella normativa regionale

La Regione Veneto con la LR.50 del 28.12.2012 e il successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate;
- b) la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- c) la localizzazione con variante delle medie strutture con superficie di vendita da 1501 m² a 2500 m² e delle grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2501 m², secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- c) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- d) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 m² possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI in aree idonee;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici. Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate.

La localizzazione di tali strutture commerciali al di fuori del centro urbano, è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

La nuova normativa commerciale attribuisce al PI la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità nei seguenti ambiti:



- a) centro storico, individuando dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b) per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato nei centri storici, il PI definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004;
- c) le grandi strutture di vendita al di fuori del tessuto storico T1 le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004 sono stabilite:
 - le grandi strutture di vendita del settore alimentare devono avere una superficie di area libera di almeno $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie lorda di pavimento;
 - le grandi strutture di vendita del settore non alimentare generico e grande distribuzione devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti di almeno di $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie lorda di pavimento; tali quantità possono essere ridotte del 50% nel caso di specifiche tipologie di vendita (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

Infine la nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 m^2 , relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m^2 è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico e subingressi che sono assoggettati a SCIA. Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

4.2 Le indicazioni a livello sovracomunale

In materia di commercio, la pianificazione di livello sovracomunale contiene le seguenti indicazioni:

Il nuovo PTRC adottato con DGRV. 427 del 10.04.2013 indica gli indirizzi generali per la pianificazione territoriale regionale relativamente alle grandi strutture di vendita, sotto riportati:

- ⇒ prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;



- ⇒ favorire la razionalizzazione delle rete distributiva esistente anche mediante la rilocalizzazione, il riordino e la concentrazione della stessa in aree prossime agli accessi alle infrastrutture primarie, evitando l'edificazione senza soluzione di continuità lungo le stesse, al fine di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
- ⇒ prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti Intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- ⇒ consentire l'integrazione con altre destinazioni compatibili con la prevalente funzione commerciale;
- ⇒ incentivare il risparmio di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, interventi di recupero e riqualificazione di fabbricati e aree edificate dismesse e degradate e interventi che non comportino significativo aumento di consumo di suolo;
- ⇒ favorire gli insediamenti commerciali nelle aree nelle quali sussiste una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio;
- ⇒ garantire la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori.

Per i centri storici e urbani, il Piano regionale prevede i seguenti indirizzi:

- ⇒ individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita, valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni;
- ⇒ risposta alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale.

Il PTCP della Provincia di Padova, approvato con DGRV. 4234 del 29.12.2009 e ratificato con DCP. 55 del 22.9.2011, prevede la seguente disposizione nelle Norme Tecniche:

Art. 34 - Ambiti di pianificazione di nuovi insediamenti delle grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita sono regolamentate dalla LR. 13 agosto 2004 n°15. Gli ambiti di riferimento sono quelli programmati a livello regionale con i limiti di superficie assegnati alla Provincia. Gli ambiti territoriali sovracomunali ai fini della programmazione sono:

- ⇒ area sovracomunale di Padova;
- ⇒ area sovracomunale di Este-Monselice;
- ⇒ area sovracomunale di Cittadella-Camposampiero.

Previsioni di nuove grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non, di superficie superiore a 2.500 m², ovvero di nuove aggregazioni tali da configurare un'area commerciale integrata, possono essere introdotte negli strumenti urbanistici esclusivamente sulla base di un accordo territoriale negli ambiti produttivi di livello provinciale o in aree produttive esistenti da riconvertire e/o già programmate dagli strumenti urbanistici generali quali idonee ad ospitare grandi strutture di vendita. Tutti gli elementi contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale di cui sopra sono stati posti alla base delle valutazioni programmatiche in materia di commercio elaborate nella presente variante al PI.

4.3 Individuazione del centro urbano e delle aree degradate

La nuova legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione. Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere quelle che presentano:

- degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale, ecc.);
- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc);
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.).

Come richiesto all'articolo 2 co. 6 del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:5000 (Elaborato P04) "Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate", contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'articolo 3 della LR. 50/2012.

Partendo dalla delimitazione del centro abitato si è individuato il centro urbano, comprendente le parti caratterizzate da tessuto urbano consolidato, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, saranno perimetrati gli ambiti avente le caratteristiche di area dismessa e degradata; per ognuna di queste aree sarà redatta nell'elaborato P-05 allegato A (schede norma / aree progetto città) una specifica scheda descrittiva che illustra gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

Non sono state individuate nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e/o grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano.

4.4 Aree a standard nelle attività commerciali

Il Piano degli Interventi ha recepito la nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

Il recepimento della nuova legislazione di settore interessa l'apparato normativo in particolare per quanto concerne gli aspetti relativi alla dotazione di parcheggi a servizio delle attività commerciali, con specifica attenzione a quelle del settore alimentare che generalmente necessitano di maggiori spazi di parcheggio. In questo senso la nuova normativa regionale affida ai piani urbanistici comunali la determinazione delle superfici a parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alla legge regionale 11/2004.

In questo senso la definizione di questi standard nel PI è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

- le esperienze presenti nel territorio comunale;
- le specifiche caratteristiche dei tessuti urbani del comune ed in particolare della conformazione urbanistica dei centri storici;
- la struttura della viabilità veicolare.

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state previste dotazioni minime di parcheggio comunque relazionate alle suesposte caratteristiche del territorio comunale:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012) Tessuto storico T1	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggio (F4)
Esercizi di vicinato ($S_v < 250 \text{ m}^2$)	- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci. - per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp.
Medie strutture di vendita ($251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$): - alimentare e misto	$1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v e non meno di $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v e non meno di $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012) Tutti i tessuti ad esclusione del tessuto storico T1	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggio (F4)
Esercizi di vicinato ($S_v < 250 \text{ m}^2$)	$0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp
Medie strutture di vendita ($251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$):	
- alimentare e misto	$1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
Grandi strutture di vendita ($S_v < 2500 \text{ m}^2$):	
- alimentare e misto	$1,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp ***
***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.	

Per quanto concerne la localizzazione delle strutture commerciali il piano prevede:

- gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale qualora non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale;
 - le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 m^2 possono essere insediate all'interno del centro urbano nelle zone T1 purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
 - le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 500 m^2 possono essere insediate all'interno del centro urbano nelle zone T2 purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
 - le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 m^2 , fatte salve quelle esistenti, potranno essere localizzate nelle aree o strutture dismesse e degradate;
- Le medie strutture con superficie di vendita fino a 2.500 m^2 non sono consentite all'interno dei centri storici - tessuto T1 - (salvo nelle aree o strutture dismesse e degradate specificamente individuate), sia per le loro ridotte dimensioni e caratteristiche, sia in quanto coincidono con le ville storiche e relative pertinenze.

5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO

La legge urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, co. 2 ed il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18. Nello specifico, quest'ultimo anticipa alla pratica di pianificazione operativa un documento redatto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Priorità operative

Il documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 23.06.2016. (DCC n. 29), al quale si rimanda per un'esauritiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare con il primo Piano degli Interventi. Perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT ha focalizzato la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PAT stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

Tempi

Il Piano degli Interventi ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18, co. 7 della LR. 11/2004, decadono le previsioni relative allo strumento operativo in vigore.

L'attuazione del Piano con le modalità sopra espresse dovrebbe quanto meno velocizzare l'iter di approvazione delle aree di trasformazione, rendendo lo strumento maggiormente flessibile.

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, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture. Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. 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, IMU, accordi pubblico-privati).

6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS del primo PI

Il PI, coerentemente con i “comandi” del Piano di Assetto del Territorio e dell’allegato Rapporto Ambientale, ha valutato “la contestualità degli interventi previsti dal PAT” stesso di ogni singolo intervento previsto.

Il PI ha ricondotto gli interventi, tradotti operativamente, alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS a livello strutturale; nello specifico ha “contestualizzato” ogni operazione alla “struttura” definita dal PAT verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

Tale operazione, necessaria ai fini della valutazione del piano, è stata opportuna per la verifica di sostenibilità di ogni singolo intervento, ottemperando parallelamente alle prescrizioni fornite dalla VAS. Pertanto, la “contestualizzazione” del PI con le azioni previste dal PAT ha permesso di ricondurre gli interventi operativi ad una “dimensione” misurata e valutata a livello strutturale, garantendo la corretta chiusura del procedimento amministrativo di valutazione, necessario per il regolare espletamento dello strumento VAS.

Considerato:

- la DGR. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Preso d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS" Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. ;
- i contenuti del PAT di Polverara e del PATI tematico della "Saccisica";
- i contenuti della VAS approvata del PAT di Polverara;
- i contenuti della VAS approvata del PATI tematico della "Saccisica";

Il primo Piano degli Interventi non è sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT/PATI.

6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica “VCI” del primo PI

Il PI, recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT (VCI) ed estese a tutto il territorio comunale; è stata predisposta specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica nell’elaborato P11, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR .2948 del 06 Ottobre 2009 e s.m.i. da sottoporre al consorzio di Bonifica Bacchiglione e al Genio Civile di Padova. In data 12.09.2018 il Genio Civile di Padova con nota prot. 369512 ha emanato proprio parere favorevole sulla compatibilità idraulica del piano.