



**Comune di Casaleone**  
Provincia di Verona

## **Piano degli Interventi – Relazione programmatica**

settembre 2013



**Comune di Casaleone**  
Provincia di Verona

# Piano degli Interventi – Relazione programmatica

settembre 2013

SINDACO  
Andrea Gennari

---

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Alfredo Boniotto

---

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale  
Ornella Ferrari

---

PROGETTISTI  
Roberto Raimondi



---

Francesco Spanò





1. - Introduzione .....	7
1.1. - Priorità del Piano .....	8
1.2. - Il passaggio dal P.R.G. alla disciplina operativa del P.I. ....	8
1.3. - I Requisiti del Piano degli Interventi .....	9
1.4. - Il ruolo dei privati .....	10
2. - Temi e obiettivi per il Piano degli Interventi .....	11
2.1. - Il territorio costruito. Un progetto di "riforma" dell'insediamento esistente .....	11
2.1.1. - I centri storici, gli edifici di valore storico-culturale. ....	11
2.1.2. - Recupero di aree dismesse. La costruzione di "nodi urbani" .....	12
2.1.3. - Le direttrici di sviluppo residenziale .....	12
2.1.4. - Un tema per la gestione del Piano degli Interventi l'edilizia <i>sociale</i> .....	12
2.1.5. - Urbanizzazione diffusa .....	13
2.1.6. - Le attività produttive .....	13
2.1.7. - Attività commerciali .....	13
2.1.8. - La compatibilità idraulica del Piano .....	13
2.1.9. - Il territorio agricolo .....	13
<i>Interventi di recupero e riconversione nel territorio agricolo</i> .....	14
<i>I paesaggi agricoli e il sistema ambientale</i> .....	14
<i>Allevamenti</i> .....	14
2.2. - I servizi e le infrastrutture .....	15
2.2.1. - Infrastrutture di mobilità e trasporto .....	15
<i>Rete viaria principale e locale</i> .....	15
<i>Mobilità sostenibile. Percorsi lenti</i> .....	15
2.2.2. - Attrezzature di interesse comune e spazi aperti attrezzati .....	15
3. - La sostenibilità come strumento per la qualità .....	17
3.1. Norme, Regolamento, Prontuario: nuova struttura e nuovi obiettivi .....	17
3.2. incidenza sui Siti Natura 2000 .....	17
4. - Modi e strumenti di intervento .....	18
4.1. - Accordi pubblico privato (Art. 6 L.R. 11/04) .....	18
4.2. - Programmazione temporale .....	18
4.2.1. - Aree di trasformazione già previste dal PRG .....	18
4.3. - Perequazione .....	18
4.4. - Credito edilizio .....	19
5. - Dimensionamento .....	21
5.1. - Residenza .....	21
5.1.1. - Dimensionamento del fabbisogno residenziale previsto e distribuzione negli ATO .....	22
5.2. - Dimensionamento degli spazi per la produzione .....	24
Una contrazione .....	24
5.3. - Commercio, terziario, attività turistico ricettive .....	25
5.4. - S.A.U. ....	26
5.4.1. - Consumo di suolo .....	26
<i>Tipi di aree di escluse dal computo della SAU trasformabile</i> .....	26
<i>Superfici derivanti da previsioni non attuate del PRG</i> .....	26
5.5. - Standard .....	28
5.5.1. - Fabbisogno attività produttive .....	28
5.5.2. - Fabbisogno residenza .....	28
5.5.3. - Standard per attività direzionali e commerciali e turistico ricettive .....	28
5.6. - Dotazioni territoriali del Piano degli Interventi .....	29
5.6.1. - Standard per attività produttive e residenza. Distribuzione negli ATO .....	30
6. - Norme Tecniche, Regolamento Edilizio, Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale .....	36
6.1. Il monitoraggio delle trasformazioni territoriali .....	37



## 1. - Introduzione

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il **Piano Regolatore Comunale**, si articola 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), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- 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 Consiglio Comunale di CASALEONE ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27.01.2010.

Il P.A.T. è stato redatto nell’ottica del perseguimento della pianificazione ispirata dallo spirito della Legge Regionale, attraverso una valutazione ambientale strategica in grado di delineare a livello strutturale le caratteristiche peculiari della futura pianificazione urbanistica territoriale.

Successivamente il P.A.T. è stato approvato attraverso la Conferenza di Servizi congiunta tra Comune, Provincia e Regione 14.03.2012 e ratificato dalla Regione Veneto.

La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 589 in data 17.04.2012 è stata pubblicata il 08.05.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.36 e conseguentemente il P.A.T. è entrato in vigore il giorno 24.05.2012.

Il Comune procedendo alla redazione del Piano degli Interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004, si dota pertanto di un nuovo strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio.

In data 20/0/2010 è stato presentato al Consiglio Comunale da parte del Sindaco un Documento programmatico preliminare (“Documento del Sindaco”) del Piano degli Interventi, così come previsto dall’art. 18, comma 1, della LR 11/2004.

Con la stesura del Piano degli interventi il Comune di Casaleone completa quindi la transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale.

Attraverso il primo P.I. il Comune intende sviluppare e precisare le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel P.A.T. (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l’attuazione delle previsioni.

L’operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo P.I., ma avverrà selettivamente in più fasi successive, attraverso Piani degli Interventi successivi che predispongano l’attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

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

### 1.1. - PRIORITÀ DEL PIANO

Il primo P.I. del Comune di Casaleone nell'avviare il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici, ha provveduto ad operare una innovazione nella struttura normativa preesistente, con l'obiettivo di articolarla in modo coordinato con la disciplina del P.A.T.

Il primo P.I. si è occupato prioritariamente di:

1. effettuare una conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I.;
2. recepire o integrare nelle previsioni urbanistiche gli accordi pubblico-privato (art. 6, L.R. 11/04) avanzati dai soggetti promotori;
3. integrare le previsioni di modificazione urbanistica proposte e ritenute compatibili dall'Amministrazione Comunale, relative a determinati ambiti territoriali e riferibili a nuove previsioni residenziali;
4. individuare interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare esigenze particolari di cittadini del Comune.

Le previsioni del Piano sono state presentate, valutate, discusse negli incontri tecnici con la Giunta e l'U.T.C.

### 1.2. - IL PASSAGGIO DAL P.R.G. ALLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL P.I.

Il P.I. recepisce il disposto dell'art. 17 "Contenuti del Piano degli interventi (PI). della L.R. 11/04" attraverso le seguenti operazioni:

- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- sostanziale conferma, in sede di prima applicazione della legge, della suddivisione classica in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi urbanistica degli stessi;
- riclassificazione delle aree a servizi;
- individuazione di zone a perequazione urbanistica (in particolare per l'applicazione degli accordi pubblico privato e per le nuove previsioni di trasformazione);
- individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA;
- individuazione delle principali aree soggette ad interventi di progettazione unitaria;
- definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- selezione e parziale recepimento delle schede normative relative agli "Insediamenti/Attività produttive individuati ai sensi della L.R. 11/87" e della relativa disciplina già definita dal P.R.G. mediante schedatura;
- adeguamento della disciplina per le zone agricole ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004, e per le attività e manufatti che su di essa insistono alle disposizioni di legge regionale vigenti.

Relativamente al credito edilizio, con il P.I.:

- sono stati recepiti i criteri generali e la disciplina che la L.R. 11/2004 propone per tale istituto;
- sono stati individuati progetti di trasformazione legati al credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici incongrui o detrattori della qualità paesaggistica e ambientale
- sono stati definiti criteri per l'utilizzo del credito edilizio.

### 1.3. - I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) e risponde ad essenziali requisiti di natura generale già illustrati nel Documento del Sindaco e di seguito richiamati.

#### *Coerenza*

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) per il territorio del Comune di Casaleone, lo stesso è pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

Il Piano degli Interventi si coordina, già in fase di progettazione con i Piani sovraordinati; in particolare con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (il PTRC, sia lo strumento approvato sia quello adottato) il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sebbene ancora in fase di elaborazione. Questi strumenti contengono prescrizioni, direttive e linee guida preferenziali alle quali ci si è riferiti (per esempio, per la viabilità sovracomunale, la rete ecologica e dei parchi di interesse sovralocale ecc.).

#### *Chiarezza*

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti sul territorio, e come tale è stato aggiornato secondo lo sviluppo insediativo attuale, presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità d'intervento, negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche.

#### *Operatività*

Il Piano degli Interventi è stato pensato come uno strumento flessibile, pratico ed immediato, attuabile nel breve periodo di 5 anni.

Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., il P.I. definisce i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004 (comma 7) decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Per tale motivo è stata data priorità alle iniziative che sorrette dalla proposta dei privati, facendo interagire il processo di progettazione con la concertazione e gli accordi pubblico-privato.

Il Piano degli Interventi ha definito le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T. Tuttavia tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T., coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso non si è esaurita con la progettazione di questo P.I. rinviando per alcuni temi ad un approfondimento da sviluppare con specifiche varianti

Il primo Piano degli Interventi, pertanto, pur avendo considerato l'intero territorio, non ha trattato in modo esaustivo tutte le tematiche settoriali. Tuttavia sono state individuate soluzioni progettuali e definite regole per il trattamento delle questioni più urgenti o strategiche. Il primo P.I. definisce comunque una cornice ed i criteri generali per intervenire successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.) o con successivi P.I. di settore.

#### *Qualità*

Il Piano degli Interventi si è proposto di sviluppare il concetto di "qualità" entro un disegno coerente, ed un agenda operativa, adeguati alle specificità del territorio:

- salvaguardando e sviluppando la complessità ambientale del territorio,
- esplorando elaborando ed articolando, in diverse direzioni e diverse scale, un progetto di sviluppo sostenibile,
- tutelando e valorizzando il patrimonio edilizio esistente (non solo quello rappresentato dai beni storico-culturali-ambientali) entro un quadro di complessiva riqualificazione degli insediamenti.

Una particolare attenzione è stata rivolta alla qualità dell'assetto idrogeologico, affrontando per la prima volta in modo organico il tema della compatibilità idraulica delle trasformazioni e facendone uno strumento per valorizzare un paesaggio delle acque troppo spesso nascosto, ignorato. I dispositivi di compatibilità idraulica, spesso legati al disegno delle aree verdi sono divenuti così strumenti per il disegno del paesaggio.

#### 1.4. - IL RUOLO DEI PRIVATI

Come ricordato nel paragrafo precedente il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve-medio periodo di un quinquennio, pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano stesso.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi ha recepito quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati.

Nelle proposte di accordo sono state previste cessioni di aree, permuta, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi, precisando che in caso di cessioni di aree, concorreranno alla definizione dell'accordo le sole aree aggiuntive rispetto agli *standard* richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

A seguito di valutazione favorevole della proposta da parte della Giunta Comunale, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed il soggetto proponente hanno sottoscritto l'accordo, il quale viene recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano degli Interventi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, osservazioni, controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione) essendo recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Altri accordi potranno essere recepiti in varianti parziali al primo P.I. approvate dal Consiglio Comunale, anche nelle more di approvazione del P.I., o in varianti parziali successive.

## 2. - Temi e obiettivi per il Piano degli Interventi

Il Piano Regolatore Generale, che acquisisce la valenza di primo Piano degli Interventi (P.I.), per le parti non in contrasto con il P.A.T. come stabilito dall'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004, ha costituito la base su cui impostare il nuovo P.I..

I contenuti di carattere generale del Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

- 1) il territorio costruito;
- 2) il territorio aperto e l'ambiente;
- 3) i servizi e le infrastrutture.

### 2.1. - IL TERRITORIO COSTRUITO. UN PROGETTO DI "RIFORMA" DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE

Il Piano degli Interventi si propone di istituire corrette relazioni fra le diverse parti dell'insediamento esistente, avviando un progetto di qualificazione che ne valorizzi le differenze.

Con il termine "qualificazione" si vuole intendere un articolato e variegato insieme di strategie di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio, che fa leva su:

- interventi di rafforzamento e maggior interconnessione della dotazione di infrastrutture e attrezzature (parcheggi, spazi pedonali, attività di servizio) in particolare nelle aree consolidate;
- un maggior impulso agli interventi di recupero degli edifici in centro storico, da integrare con strategie di rigenerazione dalle aree "consolidate" meno recenti, talvolta caratterizzate dal frammistione funzionale e da fenomeni di disordine insediativo;
- la progressiva riconversione di aree dismesse o sottoutilizzate;
- le valorizzazione delle relazioni con il territorio aperto.

Nelle aree consolidate il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici, è stato rafforzato e integrato con l'obiettivo di tutelare e rafforzare le attività economiche esistenti e l'attrattiva delle aree più compatte del sistema insediativo.

La qualificazione della principali strade di distribuzione e degli spazi pubblici sarà di sostegno ad interventi di recupero finalizzati ad incrementare l'attrattività delle aree consolidate, specie nel capoluogo.

#### 2.1.1. - I centri storici, gli edifici di valore storico-culturale.

Relativamente ai Centri Storici e per gli edifici di valore storico-culturale esterni ai Centri Storici viene confermata la disciplina di intervento del PRG, in coerenza con le disposizioni del P.A.T.

Il P.I. prevede quindi il recupero e la valorizzazione dei centri storici di Casaleone, di Capo di Sotto e Sustinenza, salvaguardando la residenzialità e costruendo sinergie con le strategie di trasformazione nelle aree limitrofe per elevare la presenza di attività commerciali e di servizio ai residenti.

In coerenza con le disposizioni del PAT e in continuità con le previsioni del PRG, alle Unità Edilizie, costituite dagli edifici o altri immobili di valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, sono stati attribuiti specifici tipi di intervento.

Oltre all'individuazione di tipi di intervento-gradi di protezione il P.I. ha quindi confermato una disciplina puntuale, con disposizioni peculiari e circostanziate per tutti gli edifici di valore storico-culturale e degli spazi aperti pubblici e privati. Tale disciplina è finalizzata:

- alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storici, incentivando il recupero dell'esistente,
- all'insediamento di varie attività commerciali, che restituiscano vivacità e colore alla scena urbana e in generale alla qualità di fruizione degli spazi pubblici.

In alcuni casi potrà essere opportuno sia avviare la progettazione di piani attuativi, sia associare alle norme del P.I. la messa a punto di dispositivi premiali (da concordare con proprietari e tecnici coinvolti in possibili progetti di recupero), finalizzati a rendere più vantaggiosa la progettazione e l'esecuzione degli interventi di recupero e restauro urbano.

A questo scopo potrà essere utile lo strumento del credito edilizio, al quale è dedicato il paragrafo 4.4. - *Credito edilizio*.

Interventi di riqualificazione e riordino sono stati previsti anche per aree di urbanizzazione consolidata meno recenti, spesso prossime ai centri storici.

Un forte incentivo allo sviluppo di interventi di ristrutturazione di un patrimonio edilizio spesso non più adeguato alle esigenze contemporanee potrà essere dato da:

- il ricorso alla redazione di Piani Urbanistici Attuativi;
- una attenta politica di formazione e gestione dei crediti edilizi;
- il sostegno all'impiego di tecniche per l'efficienza energetica e la qualità ecologica dell'abitare.

Il P.I. inoltre ha verificato il sistema di aree verdi e percorsi ciclabile e pedonali con l'obiettivo di migliorare l'offerta attuale sotto il profilo della quantità e dell'efficienza.

Entro questo processo di riforma sono stati ridefiniti alcuni *standard* di progetto del PRG e mai realizzati perché sovradimensionati rispetto al fabbisogno e alle reali possibilità di intervento del Comune.

Alle aree di uso pubblico è stata affiancata l'individuazione di ambiti verdi privati (orti, giardini, frutteti, aree agricole intercluse, da tutelare per garantire la porosità ecologica delle aree consolidate.

### **2.1.2. - Recupero di aree dismesse. La costruzione di “nodi urbani”**

Il P.I. ha individuato una serie di interventi che coinvolgono aree dismesse al margine o all'interno di aree urbanizzate.

Si tratta di aree spesso occupate da edifici incongrui, origine di un potenziale degrado paesaggistico ed ambientale che, in alcuni casi, si estende alle aree limitrofe.

Il Piano prevede una serie di progetti finalizzati alla riconversione di tali aree e al recupero del loro ruolo urbano. Grazie alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, all'insediamento di nuove attività e spazi pubblici, questi dismesse o sottoutilizzate potranno essere riconvertiti in nuovi “nodi urbani”.

Il P.I. quindi rinvia ad uno o più P.U.A., per elaborare in dettaglio gli indirizzi di specifici “Progetti Norma” i quali riguardano:

- l'eliminazione di episodi di degrado o formalmente incongrui;
- la precisazione delle connessioni tra tessuto storico consolidato e aree circostanti.

Sono previsti i seguenti interventi, sia a Casaleone sia a Sustinenza:

- all'incrocio tra via Don Guanella e via Oppi
- lungo il margine est di Sustinenza a sud del campo sportivo
- in prossimità della Pieve di Sustinenza

### **2.1.3. - Le direttrici di sviluppo residenziale**

La qualità dei centri abitati è stata perseguita attraverso progetti di espansione nei quali disegno del programma edificatorio si integra strettamente al sistema di spazi aperti di uso collettivo.

L'individuazione di aree di espansione si è configurata come:

- una conferma delle aree edificabili già presenti nel PRG al momento dell'adozione del PAT, talvolta associata ad una contestuale riformulazione degli obiettivi, della modalità e delle unità di intervento – stralci funzionali della progettazione attuativa;
- l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale, nel contesto di un processo di consultazione con i cittadini ed i portatori di interessi sul territorio, ai quali hanno fatto seguito proposte di accordo pubblico-privato da adottare contestualmente al Piano degli Interventi.

In entrambi i casi l'individuazione delle aree di espansione e il loro disegno sono fortemente connessi:

- alla definizione di un nuovo rapporto tra l'insediamento ed il paesaggio agricolo.
- all'istituzione di sinergie e connessioni con gli interventi di qualificazione dell'esistente di maggior rilevanza.

### **2.1.4. - Un tema per la gestione del Piano degli Interventi l'edilizia sociale**

Fatta eccezione per una previsione “recepita” dal precedente dal PRG in questo primo P.I. non sono state definite nuove aree destinate all'edilizia residenziale pubblica o convenzionata, né ambiti la cui trasformazione fosse subordinata alla realizzazione di una quota di edilizia convenzionata.

Al fine di dare vita a insediamenti misti dal punto di vista sociale, favorendo la solidarietà e l'integrazione. nel contesto di elaborazione dei piani urbanistici attuativi, il Comune potrà prevedere incrementi di volume per aree o alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

Si è ammessa infine la possibilità di convertire la perequazione in forme di edilizia convenzionata - agevolata (interventi da parte di ATER, accordi con cooperative edilizie...), la cui definizione può essere demandata alla fase di pianificazione attuativa.

### **2.1.5. - Urbanizzazione diffusa**

Il Piano degli interventi riformula le strategie di intervento sulle zone agricole interessate da episodi di urbanizzazione diffusa

Gli interventi previsti si propongono la ricomposizione paesaggistica ed ambientale di uno spazio abitabile parzialmente dotate di opere di urbanizzazione primaria, ma cresciuto fino ad anni recenti senza un chiaro progetto, frammento per frammento.

Tuttavia questi brani di spazio abitabile sono caratterizzati da un forte legame con il territorio, che il P.I. si è proposto di valorizzare attraverso un progetto che:

- individua gli edifici incongrui e ne facilita la demolizione, anche ricorrendo allo strumento del credito edilizio;
- incentiva il riordino delle superfetazioni e dei manufatti minori che si sono accumulati nel tempo;
- propone limitati interventi di nuova edificazione;
- individua gli interventi di integrazione delle principali opere di urbanizzazione e criteri per la realizzazione dei più opportuni dispositivi di mitigazione;
- consente gradualmente processi di articolazione delle destinazioni d'uso, con l'obiettivo di dotare questi spazi di alcune attività di servizio alla residenza.

### **2.1.6. - Le attività produttive**

Il Piano degli interventi non prevede di potenziare la destinazione di zone per nuovi insediamenti produttivi e commerciali.

Sono confermati:

- gli insediamenti classificati come "urbanizzazione consolidata", ancorché non edificati, ma dotati di opere di urbanizzazione
- due linee di espansione lungo al S.R.10 e una lungo via Cà Persa

Non sono invece confermate le aree per insediamenti produttivi a nord della S.R.10, in prossimità del confine con il Comune di Cerea.

Per il recente insediamento produttivo di iniziativa pubblica localizzato (tuttora privo di edifici) Sono previsti interventi di valorizzazione ammettendo la possibilità di insediare attività commerciali e prevedendo una connessione diretta con la rotatoria posta lungo la S.R.10, all'incrocio con Via Martiri della Libertà.

Più in generale la possibilità di una maggior articolazione funzionale, con attività di servizio, commerciali e direzionali è funzionale ad un miglioramento sia delle condizioni di lavoro, sia delle condizioni ambientali ed architettoniche.

I Progetti Norma attraverso i quali sono regolati gli interventi di trasformazione degli spazi produttivi prevedono la contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

### **2.1.7. - Attività commerciali**

Il P.I. adegua la disciplina del commercio aggiornando i riferimenti alla normativa attuale, con particolare riguardo alla Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 (BUR n. 110/2012) "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

Le concentrazioni commerciali nei centri storici e nei luoghi di maggior frequentazione sono sostenute dal P.I. con la previsione di interventi finalizzati ad assicurare una miglior accessibilità e facilità di sosta automobilistica.

### **2.1.8. - La compatibilità idraulica del Piano**

La compatibilità idraulica degli interventi è stata oggetto di specifiche regolazioni:

- attraverso il rinvio a disposizioni contenute nella Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica di cui alla D.G.R. n. 1322 del 10.05.2006.
- attraverso l'introduzione di norme di tutela all'interno delle Norme Tecniche Operative del P.I., nel "Regolamento edilizio" e nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione".

Le previsioni di sviluppo analizzate nella Relazione di Compatibilità idrauliche sono più numerose ed estese rispetto a quanto è stato formalizzato codificato negli elaborati grafici e nelle Norme tecniche del Piano.

Ciò è dovuto principalmente ad alcuni rinvii e rallentamenti che hanno riguardato la sottoscrizione di alcuni accordi pubblico privato, ma anche alla mancata conclusione di alcuni di essi.

### **2.1.9. - Il territorio agricolo**

Il P.I. riconosce nel territorio agricolo, una risorsa di eccezionale rilevanza, della quale devono essere tutelate le qualità ambientali e paesaggistiche.

Il P.I.:

- ha previsto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola attraverso una regolazione dei cambi di destinazione d'uso, con particolare riguardo agli edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- ha regolamentato le attività estranee al settore primario, prevedendo in alcuni casi il mutamento di destinazione d'uso, quando esso è risultato compatibile con l'ambiente;
- ha definito norme per la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- ha dato indirizzi per il sostegno alle iniziative di articolazione funzionale e di recupero – valorizzazione del settore agricolo, che puntino anche qualità delle produzioni e dei servizi ambientali offerti.

#### *Interventi di recupero e riconversione nel territorio agricolo*

Come per il sistema insediativo anche per il territorio agricolo ha avuto grande rilievo il tema del recupero e della riconversione di manufatti ed aree dismesse.

Agli interventi previsti dal PRG vigente si aggiungono importanti progetti tra i quali, va segnalato quello di riconversione di Corte Boldiere. Il recupero fisico e funzionale del rilevante complesso edilizio, è interpretato dal P.I. come occasione di incontro con un "paesaggio di acque" di grande fascino.

Un progetto di recupero a scala territoriale riguarda invece il tracciato della ciclopista Legnago-Ostiglia, su un sedime ferroviario dismesso.

La dimensione del progetto di recupero, in questo caso, va ben oltre quella del manufatto, dello spazio oggetto del recupero, proponendosi come dispositivo in grado di reinterpretare, una estesa porzione di territorio agricolo.

#### *I paesaggi agricoli e il sistema ambientale*

Il P.I. ha ridefinito la precedente regolazione del territorio agricolo fondata su una serie di "sottozone" rurali oggi non più adeguate.

Sono stati quindi individuati nuovi ambiti, incrociando le esigenze di tutela delle produzioni agricole con:

- obiettivi di salvaguarda dell'ambiente e di protezione della rete ecologica, sia principale, sia locale,
- una chiara individuazione di unità del paesaggio rurale
- la presenza di progetti relativi a parchi di rilevanza sovralocale: Palude del Brusà, Parco del Tartaro Tione e delle Parco delle Antiche Risaie.

La partizione del territorio che ne è risultata consente di sostenere il settore produttivo e l'imprenditoria agricola, affiancando ad essa il valore aggiunto della multifunzionalità, che sarà possibile sviluppare avviando progetti innovativi:

- di ospitalità rurale, legati alla fruizione delle risorse paesaggistiche e naturali, anche attraverso iniziative di filiera corta;
- di promozione di prodotti tipici e nel comparto del biologico, valorizzando alcune realtà imprenditoriali, presenti a Casaleone, che rappresentano punti di riferimenti e di eccellenza.

#### *Allevamenti*

Per quanto riguarda gli allevamenti:

- è stata verificata la congruenza delle previsioni del Piano con la presenza di allevamenti zootecnici intensivi esistenti e le relative fasce di rispetto desunte dal Quadro conoscitivo del PAT;
- sono stati individuati gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il provvedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

## 2.2. - I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE

### 2.2.1. - Infrastrutture di mobilità e trasporto

#### *Rete viaria principale e locale*

Il Piano degli interventi propone una razionalizzazione del sistema infrastrutturale, che si confronta con alcuni progetti sovracomunali in fase di realizzazione e progettazione, comprendente:

- la prevista realizzazione dell'Autostrada Regionale Medio Padana Veneta Nogara – Mare Adriatico e degli interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico - ambientale;
- la sistemazione dei tratti di viabilità conseguente alla realizzazione del progetto della "Nogara- Mare" anche a seguito di progetti comunali o sovracomunali;

Le principali tra queste opere infrastrutturali non sono ancora allo stato esecutivo, tuttavia è stata elaborata la loro progettazione definitiva e il loro tracciato è stato recepito negli elaborati del PAT.

Una precisazione deve essere fatta in merito al tracciato autostradale e ai suoi raccordi con la viabilità locale. Negli elaborati del P.I. infatti è stato recepito il tracciato approvato dal Comitato Interministeriale di Programmazione Economica. Tuttavia a seguito di tale approvazione sono state proposte e concordate con i soggetti interessati alla realizzazione dell'opera una serie di modifiche che hanno portato ad un tracciato differente. Quest'ultimo è stato rappresentato negli elaborati del PAT come "corridoio di salvaguardia". Contrariamente al primo tracciato, questo secondo corridoio non ha comportato una modifica alla zonizzazione. Pertanto le aree interessate dal corridoio di salvaguardia, fino alla stipula di uno specifico accordo che porti alla sostituzione del tracciato oggi autorizzato, mantengono la loro destinazione agricola.

Il Piano degli Interventi ha quindi integrato e riorganizzato il progetto delle infrastrutture di viabilità, tenendo conto delle future previsioni. In particolare le azioni specifiche hanno riguardato:

- l'integrazione della viabilità territoriale esistente con le infrastrutture complementari alla nuova arteria stradale;
- l'individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;
- l'individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, nell'osservanza delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi;
- la verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e gli insediamenti esistenti;
- lo stralcio di previsioni contenute nel PRG e non più coerenti con il nuovo quadro di trasformazione del sistema infrastrutturale.

La riqualificazione dell'armatura viaria comunale potrà avvenire anche a seguito di accordi con privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2005).

#### *Mobilità sostenibile. Percorsi lenti*

Accanto alle previsioni relative al sistema della viabilità il P.I. ha promosso forme di mobilità sostenibile e *slow* attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali: percorsi pedonali, piste ciclabili urbane e interpoderali.

Il progetto della "mobilità lenta" che fa leva su un articolato sistema di percorsi pedonali, strade ciclabili e piste ciclopedonali, costituisce il principale settore sul quale il P.I. interviene per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e – insieme – rappresenta un fondamentale elemento di connessione con il sistema delle attrezzature di interesse comune e il *paesaggio urbano*.

Gli interventi infatti sono finalizzati alla costruzione di un "sistema" che connetta funzionalmente le principali attrezzature esistenti con il paesaggio (sia rurale sia urbano).

In particolare il Piano prevede:

- la composizione di un sistema di piste, percorsi e strade ciclabili, connesso ad attrezzature di interesse comune, spazi aperti attrezzati ed elementi costitutivi del paesaggio e del sistema ambientale
- la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili destinato a collegarsi alla "Ciclopista Legnago Ostiglia".

### 2.2.2. - Attrezzature di interesse comune e spazi aperti attrezzati

Per quanto riguarda i servizi sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti telefoniche) che di tipo areale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, aree verdi, ecc.), le azioni previste nel Piano degli Interventi hanno riguardato principalmente:

- l'analisi dei fabbisogni delle attrezzature di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ordine pubblico, ecc.) rispetto a quelle esistenti, in relazione alle previsioni di sviluppo insediativo;
- la verifica della funzionalità (e previsioni di completamento) delle principali reti di servizi quali: rete fognaria e depurazione acque meteoriche, rete acquedotto, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e ripetitori per telecomunicazioni;
- l'incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati (accordi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004).

Il Piano degli Interventi non prevede significativi incrementi delle superfici destinate ad attrezzature e spazi aperti attrezzati, già sufficienti rispetto alle esigenze della popolazione residente.

Le previsioni di adeguamento delle attrezzature sono principalmente funzionali agli sviluppi insediativi e al carico urbanistico che ne consegue e si dispiegano su tre livelli:

- Interventi di qualificazione degli spazi pubblici finalizzati a costituire sistemi continui di aree verdi, pavimentate e/o attrezzate;
- Incremento e maggior connessione della rete dei percorsi di mobilità lenta;
- incremento degli spazi per la sosta automobilistica e l'accessibilità.

Per la sosta automobilistica Il P.I. prevede una serie di spazi per la sosta all'aperto, sia privati sia di uso pubblico.

Un incremento dei posti auto, anche di uso collettivo, nelle aree centrali sarà perseguito inoltre attraverso la predisposizione di opere pubbliche e PUA relativi alle aree prossime al centro storico.

### 3. - La sostenibilità come strumento per la qualità

Il P.I. persegue una sempre più marcata connessione tra i requisiti di qualità e quelli di sostenibilità. La qualità della trasformazione dovrà sempre più comprendere la sua sostenibilità, intesa come:

- tutela e incremento della complessità ambientale del territorio;
- valorizzazione dei beni storico- culturali e ambientali, da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti;
- compatibilità con un progetto di mitigazione degli impatti e risoluzione di criticità presenti nel territorio.

Tali obiettivi sono perseguiti dal P.I. puntando su una forte ed innovativa componente normativa e progettuale.

#### 3.1. NORME, REGOLAMENTO, PRONTUARIO: NUOVA STRUTTURA E NUOVI OBIETTIVI

Intere parti della Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale sono state innovate ed estratti dalla loro tradizionale collocazione per dare vita ad un Prontuario finalizzato alla qualità architettonica e alla mitigazione ambientale

Efficienza e sostenibilità, attraverso il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione” sono proposti come strumenti fondamentali per perseguire *anche* il controllo e la qualità formali dell’architettura.

L’apparato regolamentare che risulta da questo primo P.I. costituisce un nucleo destinato a crescere ed articolarsi sulla base di esempi virtuosi e buone pratiche riconosciute nel territorio di Casaleone o in contesti assimilabili.

Il P.I. consente e sostiene il ricorso alle fonti rinnovabili per la produzione di energia - con particolare riguardo a quelle che permettono di ridurre in misura più rilevante le emissioni di gas serra - qualora sia dimostrata la compatibilità degli impianti e delle reti con il contesto e gli obiettivi di salvaguardia dell’ambiente, dello spazio abitabile, del paesaggio.

La realizzazione di impianti per la produzione di energia potrà essere oggetto di convenzioni e specifici accordi pubblico-privato:

- finalizzati alla realizzazione di tali infrastrutture;
- che prevedono la realizzazione di impianti e attrezzature a scopo perequativo, in forma collaterale ad iniziative di trasformazione urbana.

#### 3.2. INCIDENZA SUI SITI NATURA 2000

Al Primo Piano degli Interventi è allegata specifica asseverazione di non Incidenza Ambientale.

Il P.I. infatti recepisce le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale del PAT per gli interventi di trasformazione previsti entro una fascia di 1000 m. dal sito natura 2000 e rinvia ai PUA e progetti l’adozione dei necessari dispositivi i protezione ambientale.

D’altronde la coincidenza della previsione del Piano degli Interventi con quanto individuato dal P.A.T. come “Aree di urbanizzazione consolidata” e “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” (spesso già classificate come aree di espansione nel PRG vigente), consente di confermare anche per questo Primo Piano degli Interventi quanto concluso dalla V.Inc.A del P.A.T, ovvero che “si esclude, con ragionevole certezza scientifica, il verificarsi di effetti significativi negativi sul sito Natura 2000 identificati con i codice IT3210016 “Palude del Brusà - le Vallette, a seguito dell’attuazione del “Piano degli Interventi”.

L’unica previsione che avrebbe reso necessaria una Valutazione di Incidenza Ambientale è la pista ciclabile prevista dal PRG all’interno del Sito della Rete Natura 2000, la quale è stata (temporaneamente) eliminata dal P.I..

La previsione di tale opera sarà reintrodotta con specifica variante, e adeguatamente valutata, quando il grado di progettazione ed un programma di realizzazione più precisi e circostanziati consentiranno:

- una più corretta valutazione dell’incidenza di tale opera sul sito
- una più precisa individuazione dei dispositivi finalizzati a eliminare o mitigare i fattori di incidenza prodotti dalla realizzazione dell’opera e della sua fruizione.

## 4. - Modi e strumenti di intervento

### 4.1. - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)

Con la deliberazione di Consiglio Comunale del 17/09/2012 che prende atto del Documento del Sindaco il Comune ha dato avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi,

In data 05/10/2012 è stato pubblicato un Avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione. All'avviso sono state allegate le "Linee guida e i criteri generali da applicare agli accordi pubblico privato" in attuazione dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 16 delle Norme Tecniche del PAT.

Attraverso le Linee Guida sono stati illustrati i criteri di giudizio per l'esame di eventuali proposte dei privati e l'assunzione nella pianificazione di proposte, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, di interventi urbanistici, sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare.

A seguito di "Avviso pubblico" sono pervenute proposte di accordo, alcune delle quali hanno avuto sviluppi significativi e il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Le proposte pervenute e gli schemi di accordo, con le specifiche norme che ad essi si riferiscono, costituiscono quindi parte integrante della normativa e degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.

### 4.2. - PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
- i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata;

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

#### 4.2.1. - Aree di trasformazione già previste dal PRG

E' bene ricordare che la normativa vigente fa coincidere il PRG (per la parti non contrastanti con il Piano di Assetto del Territorio) con il Piano degli Interventi. Il PRG quindi, una volta vigente il PAT si configura come un "P.I. di transizione", in attesa di una revisione generale<sup>1</sup>.

Una considerazione particolare fa fatta quindi per quelle aree di trasformazione già presenti nel PRG le quali, con l'entrata in vigore del PAT sono state confermate, divenendo immediatamente disponibili per interventi di trasformazione. Per tali aree il P.I. prevede un regime particolare, precisando che la durata di cinque anni prevista dalla normativa decorre dalla data di entrata in vigore del PAT.

### 4.3. - PEREQUAZIONE

In attesa dell'emanazione da parte della Regione del Veneto di uno specifico "atto di indirizzo" relativo alla Perequazione, il P.I. ha trattato il tema nel seguente modo:

- individuando i casi nei quali si applica la perequazione;
- definendo modalità di calcolo del valore oggetto di perequazione;
- fissando percentuali per il calcolo del contributo perequativo – area di cessione gratuita.

La disciplina della perequazione si regge sull'art.35 della L.R.11/2004 che di seguito si riporta in estratto.

<sup>1</sup> una revisione che, sebbene auspicabile, potrebbe anche essere rinviata per anni.

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.
3. Il Piano degli Interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.

Gli obiettivi di redistribuzione proprie della perequazione urbanistica sono perseguiti applicando una specifica disciplina agli interventi di trasformazione introdotti con il Piano degli Interventi.

Sono individuati quattro tipi di ambito in relazione ai quali il contributo perequativo varia in ragione delle strategie complessive del Piano:

- espansioni;
- riconversioni;
- nuovi lotti liberi;
- cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO.

La *disciplina della perequazione* si basa sull'incremento di valore degli immobili conseguente alle previsioni contenute nel Piano degli Interventi, con particolare riguardo al cambio di destinazione d'uso delle aree.

Dalla *disciplina della perequazione* sono stati pertanto esclusi tutti gli interventi ricadenti in aree edificabili già previste dal PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT e compatibili con esso, poiché per tali aree il P.I. non determina direttamente un incremento di valore.

In base al principio precedentemente esposto, per le aree di trasformazione previste dal PRG vigente alla data di approvazione del PAT la perequazione quindi non si applica.

Va detto però che l'esenzione dalla perequazione costituisce un regime *transitorio* per le aree di trasformazione soggette a Piano Urbanistico Attuativo.

Infatti, trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore delle previsioni di espansione, decadute le previsioni per la aree prive di P.U.A., l'Amministrazione Comunale, nel procedere a specifiche varianti per ripristinare, se ritenuto opportuno, le previsioni di trasformazione, potrà:

- estendere la disciplina della perequazione a tutte le aree di trasformazione riconfermate;
- ridefinire le destinazioni delle stesse aree, eventualmente ridurre le densità ammissibili, estendere le unità minime di intervento....

#### 4.4. - CREDITO EDILIZIO

Con la nuova legge urbanistica, lo strumento del credito edilizio è stato introdotto nella cassetta degli attrezzi delle Amministrazioni comunali. Alla proposta dello strumento non è stato però allegato un adeguato "manuale d'uso"<sup>2</sup>. Per questa ragione spesso il credito edilizio o non è stato utilizzato o il suo impiego ha dato risultati molto inferiori alle potenzialità.

Nel Piano degli Interventi sono contenute alcune indicazioni per l'utilizzo del credito edilizio individua alcuni ambiti e casi, senza però affrontare in modo completo ed esaustivo il tema, il quale richiederebbe un approccio specifico e sistematico. Attraverso l'utilizzo del credito edilizio è infatti possibile ridefinire obiettivi e modi della pianificazione, dando un nuovo impulso e nuove possibilità al progetto di uno sviluppo sostenibile.

In un periodo caratterizzato da profonde trasformazione della società e dell'economia (delle famiglie, delle attività produttive, della logistica...), spesso associati a rilevanti e rapidi

<sup>2</sup> Gli atti di indirizzo sul credito e la perequazione, per i quali esiste da tempo una bozza, non sono mai stati pubblicati.

processi di dismissione, si può pensare che ogni intervento di nuova edificazione, debba *sostenersi* attraverso il recupero di spazi abbandonati o sottoutilizzati.

Una “rivoluzione” di questo genere richiede attenzione e un percorso graduale di avvicinamento, che potrà (o forse “dovrà”) essere sostenuto da forme di coordinamento intercomunale.

Per questa ragione e per mettere nel giusto risalto le novità e le potenzialità dello strumento per la definizione di azioni sostenibili di trasformazione, si rinvia alla stesura di una specifica “Disciplina del credito edilizio”, che regoli, tra l’altro:

- i canali di utilizzo, da mettere in relazione a diversi “processi-progetto” (per es. formazione di crediti derivanti da demolizione di edifici produttivi e ricostruzione di volumi produttivi in altri siti; oppure demolizione di edifici produttivi e conversione in volumi residenziali da realizzare nello stesso sito ecc.);
- le modalità di formazione dell’offerta di credito, attraverso la definizione di limiti quantitativi nell’ambito di differenti “processi-progetto” e di limiti temporali alla loro attuazione;
- il nesso tra diritto di edificazione e utilizzo del credito edilizio.

#### UNO STRUMENTO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE. INDIRIZZI E SUGGERIMENTI

Una efficace disciplina del credito edilizio, potrebbe determinare occasioni propizie per interventi di qualificazione e valorizzazione, che oggi appaiono difficili da realizzare e spesso rimangono sulla carta per mancanza di incentivi e strumenti operativi.

Per esempio, l’esistenza di uno “Sportello del credito edilizio”, che registra e formalizza il credito, consentirebbe a chi “fa ordine” nell’area di pertinenza (con demolizioni di edifici dismessi o che non gli servono più) di tutelare un patrimonio, seppure virtuale, assegnando ad esso un preciso valore. Grazie alla quantificazione del suo valore il “credito” può essere più facilmente “messo sul mercato”, a disposizione di chi ne faccia richiesta.

Un ulteriore esempio riguarda l’utilizzo del credito edilizio come strumento operativo per interventi di valorizzazione ambientale. Permette di rispondere, in parte, al quesito: “Con quali risorse posso attuare tutti gli interventi di valorizzazione ambientale previsti dal Piano?”. Un credito edilizio infatti può essere riconosciuto a seguito di interventi di:

- sistemazione e integrazione della rete viaria;
- realizzazione di infrastrutture della rete ecologica
- trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico - ricreativa;
- interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale (fasce di vegetazione ripariale, formazione di aree boscate, di formazioni vegetali lineari, di ambiti di rinaturalizzazione ecc.).

Tra i compiti dello “Sportello” non dovrebbe esserci solo la formalizzazione del credito, ma anche il coordinamento delle scelte urbanistiche comunali e - auspicabilmente - intercomunali, affinché il ricorso al credito sia incentivato attraverso misure che creino una “tensione virtuosa” tra offerta e domanda”.

Tra le politiche finalizzate alla formazione della domanda potrebbe avere particolare interesse l’associazione tra edificabilità di un suolo e la quantità di volume edificabile sullo stesso. Per la determinazione di quest’ultima si dovrebbe rendere obbligatorio il ricorso al credito edilizio.

Il meccanismo potrebbe essere il seguente:

- il “Piano” decide le aree edificabili e i parametri spaziali ammessi.
- Il “volume” viene poi associato al suolo, acquistando crediti fino al raggiungimento dei parametri di edificabilità previsti per l’area.

il passaggio ad una pianificazione con zone “senza volume” potrebbe essere graduale e associarsi ad incentivi. Chi faccia ricorso al credito edilizio, per esempio, potrebbe essere esentato da obblighi di carattere perequativo, poiché l’acquisto di crediti può essere visto come contributo significativo ad un processo di qualificazione di interesse generale...

## 5. - Dimensionamento

Le norme di attuazione del P.A.T. per il Comune di Casaleone stabiliscono il dimensionamento del piano nel futuro decennio. L'esigenza in termini di nuova edificazione è stata ripartita sul territoriale secondo le seguenti destinazioni d'uso:

Residenza	(volume) mc.	327.750
Attività commerciali e direzionali	(Sup. lorda di pavimento) mq.	8.100
Attività produttive (comprensiva della sup. residua pari 130.000 mq)	(Sup. territoriale) mq.	300.000
Attività turistico e ricettivo	(volume) mc.	18.350.

Il carico insediativo aggiuntivo è integrato dall'edificabilità residua prevista dal Piano Regolatore Comunale P.R.G. vigente, al netto:

- del volume previsto dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti,
- dai progetti in corso di realizzazione
- degli interventi di riqualificazione, riconversione ed ampliamento da realizzare negli edifici esistenti.

Il P.A.T. ha individuato gli ambiti territoriali omogenei (ATO) a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale indicando, per ciascun ATO, il carico insediativo aggiuntivo attraverso l'attribuzione di nuovi standard urbanistici.

	<b>carico aggiuntivo</b>	<b>nuovi standard urbanistici</b>
<i>A.T.O. 1 Consolidato Venera</i>	Residenziale: 49.500 mc - Abitanti teorici n.180	5.400 mq.
	Turistico e ricettivo 1.000 mq.	450 mq.
	Commerciale e Direzionale (Slp): 3.500 mq.	3.500 mq.
	Produttivo (S.T.): 130.000 mq.	5.400 mq.
<i>A.T.O. 2 Ambito del Brusà</i>	Residenziale: 15.000 mc. - Abitanti teorici n.100	3.000 mq.
	Turistico e ricettivo 400 mq.	180 mq.
	Commerciale e Direzionale (Slp): 1.600 mq.	1.600 mq.
<i>A.T.O. 3 Consolidato Casaleone</i>	Residenziale: 87.000 mc. - Abitanti teorici n. 580	17.400 mq.
	Turistico e ricettivo 1.000 mq.	450 mq.
	Commerciale e Direzionale (Slp): 2.000 mq.	2.000 mq.
<i>A.T.O. 4 Consolidato Sustinenza</i>	Residenziale: 60.000 mc. - Abitanti teorici n. 400	12.000 mq.
	Turistico e ricettivo 750 mq.	337,50 mq.
	Commerciale e Direzionale (Slp): 1.000 mq.	1.000 mq.
<i>A.T.O. 5 Borghesana</i>	Residenziale: 9.000 mc. - Abitanti teorici n. 60	1.800 mq.
	Turistico e ricettivo 1000 mq.	450 mq.
<i>A.T.O. 6 Val Chiusa</i>	Residenziale: 4.500 mc. - Abitanti teorici n. 30	900 mq.
	Turistico e ricettivo 1.000 mq.	450 mq.
<i>A.T.O. 7 Valli Grandi</i>	Residenziale: 4.500 mc. - Abitanti teorici n. 30	900 mq.
	Turistico e ricettivo 1.000 mq.	450 mq.

### 5.1. - RESIDENZA

In linea di principio, considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del decennio successivo alla sua adozione, è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

Dall'analisi delle esigenze e dalle proposte pervenute risulta opportuno confermare con il primo P.I. una percentuale rilevante del dimensionamento complessivo del P.A.T., riservando comunque una quota di volume che potrà esprimersi del quinquennio successivo.

### 5.1.1. - Dimensionamento del fabbisogno residenziale previsto e distribuzione negli ATO

Nel rispetto delle quantità previste dal dimensionamento del PAT e della loro distribuzione nei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, il Piano degli Interventi prevede la realizzazione dei volumi descritti nelle seguenti tabelle.

ATO 1 - Consolidato Venera			
ambito	Snq mq.	Volume corrispondente mc.	abitanti teorici
PN2/2	1.144		
PN2/3	955		
PN2/4	1.032		
PN2/5	787		
PN2/6	1.176		
NE R5	1.900		
diff.4/r3	360		
	<b>7.355</b>	<b>30.891</b>	<b>206</b>
			<b>Incremento previsto</b>
		<b>36.000+13.500</b>	<b>Volume aggiuntivo (residenza + commercio) previsto dal PAT</b>
			<b>Volume complessivo aggiuntivo residuo (al lordo dell'incremento di</b>
		<b>18.109</b>	<b>12.900 mc.)</b>

ATO 2 - Ambito del Brusà			
ambito	Snq mq.	Volume corrispondente mc.	abitanti teorici
NE R3	1322,6		
NE R6	211,6		
NE R7	683,06		
<b>TOTALE</b>	<b>2.217</b>	<b>9.312</b>	<b>62 abitanti teorici</b>
			<b>Volume aggiuntivo (residenza + commercio) previsto dal</b>
<b>PRG+PAT</b>		<b>27.000 + 6.000</b>	<b>PAT</b>
			<b>Volume complessivo aggiuntivo residuo</b>
		<b>20.688</b>	<b>(al lordo dell'incremento di 12.900 mc.)</b>

ATO 3 - Consolidato di Casaleone			
ambito	Snq mq.	Volume corrispondente mc.	abitanti teorici
PN5/1	7.400		
PN5/2	3.500		
PN5/3	500		
PN5/4	1.000		
PN7	3.065		
PN8/1	1.797		
PN8/2	3.680		
PN8/3	460		
PN9/1	900		
PN9/2	300		
PN9/4	1.430		
PN9/5	320		
NE R1	259		
NE R2	300		
NE R4	252		
NE R5	236		
NE R9	330		

NE R10	633
NE R11	179
diff. 12/r2	135
diff. 12/r4	135
diff. 13/r2	90

<b>TOTALE</b>	<b>26.919</b>	<b>113.061</b>	<b>754 abitanti teorici</b>
<b>PRG+PAT</b>		<b>120.000+9.000=129.000</b>	<b>Volume aggiuntivo (residenza + commercio) previsto dal PAT</b>

#### ATO 4 – Consolidato di Sostinenza

ambito	Snq mq.	Volume corrispondente mc.	abitanti teorici
PN10/1	536		
PN10/2	1991		
PN10/3	1866		
PN11/3	550		
PN12/1	1554		
<b>A TOTALE</b>	<b>6.497</b>	<b>27.287</b>	<b>182 abitanti teorici</b>
<b>B PRG+PAT</b>		<b>84.000+5.250</b>	
<b>C</b>		<b>-12.900</b>	<b>volume "trasferito" nell'ATO n.3</b>
			<b>Volume aggiuntivo (residenza + commercio) previsto dal PAT</b>
			<b>89.250</b>
			<b>Volume complessivo aggiuntivo</b>
			<b>61.963 residuo</b>

Negli ATO n. 5, 6 e 7 il Piano degli interventi non prevede nuove aree di espansione o trasformazione, né recepisce analoghe previsioni dal PRG.

Come risulta evidente, i volumi insediati incidono in misura limitata sulla riserva di volume prevista dal PAT.

Fa eccezione il solo ATO n.3, "Consolidato di Casaleone", per il quale il PAT probabilmente ha sottostimato il volume residuo del PRG. Quest'ultimo infatti è quantificato in 33.000 mc., un valore decisamente inferiore alle previsioni non attuate ma, di fatto, confermate dal PAT come "linee preferenziali di sviluppo".

Per questa ragione, entro il decennio di validità del PAT potrebbe rendersi necessario incrementare del 10% il volume residenziale insediabile nell'ATO n.3 (possibilità prevista dal PAT, nel rispetto del dimensionamento complessivo) sottraendo lo stesso all'ATO n.4. "Consolidato di Sostinenza".

## 5.2. - DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PER LA PRODUZIONE

### Una contrazione

Il Primo Piano degli interventi non introduce nuove aree a destinazione produttiva, limitandosi a confermare le aree esistenti e stralciando alcune importanti previsioni di sviluppo previste dal PRG.

Gli obiettivi del P.I. sono infatti riassumibili in due punti:

- un “congelamento” delle previsioni del PAT e il contestuale stralcio di rilevanti superfici che nel precedente strumento urbanistico erano classificate a destinazione produttiva ripristinando l’originaria destinazione agricola;
- non prevedere riconversioni generalizzate degli edifici sottoutilizzati o precedentemente occupati da attività ora dismesse, governando l’eventuale ri-funzionalizzazione di questi edifici in modo graduale e dando priorità agli edifici dismessi inseriti in contesti impropri (residenziali o di urbanizzazione diffusa).

Il Piano degli Interventi localizza nel solo ATO n.1 la previsione di nuovi insediamenti produttivi, tutti già presenti nel PRG vigente, di seguito elencati:

ATO 1 - Consolidato Venera	
	<b>ST mq.</b>
PN1/1	29.674 mq.
PN1/2	8.700 mq.
PN1/3	11.322 mq.
PN1/4	8.356 mq.
PN1/5	6.026 mq.
PN1/6	3545 mq.
PN1/7	2.539 mq.
PN3	11.885 mq.
NE P1	3.986 mq.
NE P2	1.647 mq.
NE P3	9.420 mq.
NE P4	1.271 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>98.371 mq.</b>
<b>PRG+PAT</b>	<b>130000+170000 mq.</b>
	<b>mq. Superficie territoriale aggiuntiva residua</b>
	<b>201.629</b>

### 5.3. - COMMERCIO, TERZIARIO, ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

Il P.I. rinvia all'elaborazione dei Piani attuativi e ai progetti relativi ad interventi edilizi l'individuazione delle superfici destinate ad attività commerciali, terziarie e attività turistico ricettive. Le norme delle ZTO infatti regolano le quantità previste o ammesse per queste destinazioni d'uso e non sembrano necessarie norme specifiche per modificare tali parametri.

Il P.I. prevede che negli ATO nei quali prevale l'urbanizzazione consolidata le destinazioni commerciali, terziarie e turistico ricettive siano ammesse per la maggior parte all'interno dei progetti di trasformazione-espansione come quota del volume previsto.

Negli ATO prevalentemente rurali e appartenenti al sistema ambientale le superfici commerciali e turistico ricettive sono finalizzate ad migliorare il sistema dell'ospitalità attraverso cambi di destinazione d'uso di edifici non più funzionali o la riconversione di manufatti dismessi, con particolare attenzione al recupero dei complessi rurali di pregio e/o di interesse storico testimoniale.

Di seguito si riportano i dati relativi alle quantità previste in ciascun ATO, coincidenti con i valori previsti dal PAT.

ATO 1 - Consolidato Venera		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	10.500	3.500
Attività turistico ricettive	3.000	1.000
ATO 2 - Ambito del Brusà		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	4.800	1.600
Attività turistico ricettive	1.200	400
ATO 3 - Consolidato Casaleone		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	6.000	2.000
Attività turistico ricettive	3.000	1.000
ATO 4 - Consolidato Sustinenza		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	3.000	1.000
Attività turistico ricettive	2.250	750
ATO 5 - Borghesana		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	0	0
Attività turistico ricettive	3.000	1.000
ATO 6 - Val Chiusa		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	0	0
Attività turistico ricettive	3.000	1.000
ATO 7 - Valli Grandi		
	Volume mc.	Slp mq.
Commercio/direzionale	0	0
Attività turistico ricettive	3.000	1.000

#### 5.4. - S.A.U.

Il P.A.T. a seguito di specifico studio agronomico, ha determinato il limite quantitativo massimo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo per il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC) come previsto dall'articolo 13 della L.R. 11/2004.

In considerazione delle caratteristiche prevalenti dell'insediamento di Casaleone connotato da una bassa densità insediativa e ai sensi del provvedimento della L.R. 11/2004 art.50, comma 1 lettera c), il P.A.T. ha previsto di utilizzare interamente il possibile incremento del 10% indicato negli atti di indirizzo regionali, prevedendo una trasformazione di SAU in zone con destinazione diversa da quella agricola pari a:

$$SAT = MQ. 438.000 + MQ. 43.800 (10\%) = MQ. 481.800.$$

Si tratta di superfici molto rilevanti.

Tuttavia il Piano degli interventi compie una revisione generale delle strategie relative al sistema insediativo e alle funzioni insediabili. Una revisione che va nella direzione di uno sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, e testimonia la volontà di imprimere una significativa svolta alle politiche per il territorio.

#### 5.4.1. - Consumo di suolo

Prima di entrare nel dettaglio delle conseguenze del Primo Piano degli Interventi sul consumo di SAU, occorre mettere adeguatamente in luce la revisione che esso ha compiuto delle linee di sviluppo delle aree urbanizzate.

Il P.I., infatti compie una significativa revisione delle strategie di trasformazione del sistema insediativo:

- ridimensionando in modo molto significativo la previsione di nuovi insediamenti produttivi
- stralciando alcune previsioni di espansione residenziale che avevano mostrato negli anni gravi difficoltà di realizzazione per l'inerzia della gran parte dei proprietari.
- confermando alcune aree di espansione previste dal PRG fino a scadenza naturale dei 5 anni previsti dalla normativa
- Individuando nuove aree di sviluppo insediativo prossime ai luoghi centrali del capoluogo.

Occorre però fare alcune premesse e precisazioni come vada determinata la Superficie agricola che il P.I. prevede di trasformare. Da essa infatti vanno sottratte le superfici descritte nell'ALLEGATO A alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008.

In particolare negli ultimi due capoversi del capitolo 2 "Criteri per la determinazione della SAU":

- si individuano alcuni tipi di aree escluse dal computo della SAU trasformabile;
- si dà la possibilità di ricollocare la superfici interessate da previsioni non attuate del PRG.

#### *Tipi di aree di escluse dal computo della SAU trasformabile*

Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde, destinate a campi e attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione.

Il P.I. prevede 20.287 mq. di nuove aree da destinare alla realizzazione di questo tipo di spazi. Tali superfici quindi non sono calcolate ai fini della determinazione della SAU trasformabile.

#### *Superfici derivanti da previsioni non attuate del PRG*

L'atto di indirizzo regionale sulla SAU prevede che sia possibile la ri-collocazione, all'interno del territorio comunale, "delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché di quelle che, ancorché adottate, sono incompatibili con il PAT. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole calcolata ai sensi del presente atto".

Nel territorio comunale, escludendo le aree per attrezzature sportive, aree verdi presenti nel PRG e non riconfermate nel P.I. (che non concorrerebbero comunque alla determinazione di SAU) sono presenti:

Superfici di espansione recepite dal PRG, SAU trasformata	pari a	165.144 mq.
Superfici da previsioni non attuate del PRG da rilocalizzare	pari a	117.466 mq.
Il totale delle superfici "transitate" dal PRG è quindi		pari a 282.610 mq.

In particolare lo stralcio di aree originariamente destinate ad insediamenti produttivi, garantisce al P.I. una rilevantissima riserva di SAU.

Infatti, le previsioni di espansione e trasformazione, nonché gli interventi previsti negli ambiti di urbanizzazione diffusa e per limitati interventi di rimarginatura dell'urbanizzazione consolidata, comportano un consumo di SAU complessivo pari a 218.823 mq. comprensivi delle aree di trasformazione già previste dal PRG vigente.

Di conseguenza se alla:

SAU trasformata complessivamente dal PAT	pari a mq.	218.823
--	------------	---------

Si sottraggono:

le superfici di espansione recepite dal PRG, per una SAU trasformata	pari a mq.	159.690.
--	------------	----------

otteniamo una:

SAU trasformata prevista dal P.I. in nuove aree	pari a mq	59.133
---	-----------	--------

Si tratta di un dato inferiore a quello corrispondente alle previsioni stralciate, la cui superficie, si ricorda, può essere diversamente localizzata e risulta

	pari a mq	117.466
--	-----------	---------

Il P.I. quindi non solo non intacca minimamente il pur rilevante patrimonio di Superficie agricola trasformabile prevista dal PAT per il decennio, ma addirittura risulta "in credito sul PRG" per oltre 5 ettari (58.333 mq.)

A margine di questa relazione si segnalano infine tre aree. rappresentate erroneamente come SAU nel corrispondente elaborato grafico del PAT.

In effetti tali aree (la cui superficie totale è pari a 64.920 mq.) risultavano già urbanizzate, sebbene non ancora edificate alla data di adozione del PAT.

In particolare le due più estese, corrispondenti ai lotti urbanizzati della Zona Artigianale comunale e agli spazi scoperti di un impianto di trattamento di inerti, sono tuttora prive di edifici, ma tuttavia organicamente inserite nel sistema degli insediamenti produttivi e in nessun modo utilizzate a fini agricoli.

## 5.5. - STANDARD

La dotazione di aree a servizi calcolata sul dimensionamento del Piano degli Interventi, risulta soddisfatta attraverso il rispetto dei parametri dimensionali di legge.

### 5.5.1. - Fabbisogno attività produttive

Infatti il fabbisogno espresso dalle attività produttive presenti e previste nel territorio comunale consiste in:

ZTO	Mq. Sf. o St.	Standard/unità	s.l.p.	Standard tot.mq.
D1	373.288	0,1		37.329
D PUA vigente	29.674	0.1		2.967
D2	32.739	0,1		3.274
<b>fabbisogno 1)</b>				<b>43.570</b>

Suddiviso al 50% in aree verdi e parcheggi

Spazi aperti attrezzati	<b>43.210</b>	50%	21.785,5
parcheggi		50%	21.785,5
<b>fabbisogno 1)</b>			<b>43.570</b>

### 5.5.2. - Fabbisogno residenza

Il fabbisogno associato alla popolazione residente e all'incremento previsto dal P.I. è stimabile in:

volume previsto dal P.I.	mc.	180.552
a) abitanti teorici previsti dal P.I.		1.204
b) abitanti marzo 2013		5.899
abitanti totali a) + b)		7.103
mq. standard pro capite		30
<b>fabbisogno 2) - totale mq. per fabbisogno standard residenziale</b>		<b>213.080</b>

da ripartire secondo questa distribuzione teorica	mq.	
abitanti a) + b)		7.103
standard Fi	mq. 4,5	31.962
standard Fc + Ft	mq. 4	28.411
standard Fs	mq. 18	127.848
standard Pp	mq. 3,5	24.859
totali	mq. 30	<b>213.080</b>

### 5.5.3. - Standard per attività direzionali e commerciali e turistico ricettive

Il fabbisogno di standard per attività terziarie, commerciali e per attrezzature turistico ricettive è soddisfatto dal dimensionamento complessivo infatti:

la previsione di attività direzionali, commerciali e turistico ricettive è ammessa e prevista prevalentemente nell'ATO 1 come componente di un processo di articolazione funzionale degli insediamenti produttivi.

Nell'ATO 1 Venera sono previsti:

- Commercio/direzionale fino a 3.500 mq.
- Attività turistico ricettive fino a 1.000 mq.

A questo corrispondono 4.500 mq. per aree verdi e parcheggi di uso pubblico, per il 50% (urbanizzazione primaria) da realizzare all'interno delle aree di intervento.

Negli ATO 2, 3 e 4 le attività direzionali e commerciali e quelle turistico ricettive sono previste come componente dell'insediamento prevalentemente residenziale e in sostituzione di volumi e superfici destinati a questo scopo.

Complessivamente il fabbisogno di standard associato ad attività direzionali, commerciali e per attrezzature turistico ricettive, negli ATO nei quali il P.I. prevede interventi di trasformazione e modificazione è pari a:

<b>fabbisogno 3) direzionale terziario e turistico ricettivo (nei soli ATO 1, 2, 3, 4)</b>		
commercio ATO 1, 2, 3, 4	8.100	mq.
turistico ricettivo ATO 1, 2, 3, 4	3.150	mq.
	<b>11.250</b>	

Per entrambe le attività si ipotizza una fabbisogno di parcheggi e verde pubblico al 50%

Totale fabbisogno 3)	<b>11.250</b>	<b>MQ.</b>
Aree attrezzate per parco, gioco e sport	5.625	mq.
Parcheggi pubblici	5.625	mq.

La somma dei tre fabbisogni in riferimento al tipo di standard dà il seguente risultato:

standard	Attrezzature per l'istruzione	31.962	mq.
standard	Attrezzature di interesse comune	28.411	mq.
standard	Aree attrezzate per parco, gioco e sport (fabbisogno 1 + fabbisogno 2+ fabbisogno 3)	155.258	mq.
standard	Parcheggi pubblici (fabbisogno 1 + fabbisogno 2+ fabbisogno 3)	52.269	mq.
	<b>totali</b>	<b>267.900</b>	<b>mq.</b>

#### 5.6. - DOTAZIONI TERRITORIALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

A fronte di questo fabbisogno risulta la seguente previsione di piano:

Zone A3 – Attrezzature ed edifici pubblici dei centri di antico impianto (attrezzature escluse le scuole)	15.407	mq.
Zone Fc – Aree per attrezzature di interesse comune comprese Zone Ft - Aree per impianti e servizi tecnici	31.713	mq.
Zone A3 – Attrezzature ed edifici pubblici dei centri di antico impianto (Scuole) e Zone Fi.. Aree per l'istruzione	38.045	mq.
Zone A4 – Spazi aperti pubblici dei centri di antico impianto	7.626	mq.
Zone Fs - Spazi pedonalizzati, aree a parco, gioco e sport	140.959	mq.
Zone Pp – Aree di parcheggio	51.887	mq.
	<b>TOTALE</b>	<b>285.637</b> <b>mq.</b>

A queste dotazioni, previste come standard "secondari" in ZTO specificamente destinate, si devono poi aggiungere altri standard, previsti o realizzati per una superficie pari a 75.104 mq. Si tratta prevalentemente di percorsi e piste ciclabili e/o pedonali e di spazi a attrezzature da realizzare nel contesto di PUA come standard "primari".

Il totale delle superfici destinate a dotazioni territoriali, esistenti o di progetto risulta quindi pari a 285.637 mq. + 75.104 mq = **360.741 MQ.**

Il dimensionamento dei servizi previsti dal P.I. risulta quindi soddisfatto e coerente con le tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

### 5.6.1. - Standard per attività produttive e residenza. Distribuzione negli ATO

Alcuni squilibri si possono rilevare nella distribuzione degli standard nei diversi ATO.

Le tabelle seguenti illustrano nel dettaglio di ciascuno ATO il bilancio tra fabbisogno e previsione di standard

ATO 1 - Consolidato Venera						
<b>Fabbisogno produzione</b>						
	ST			fabbisogno		
D PUA	29.674 mq.	0,1		2.967 mq		
D1	341.937 mq.	0,1		34.194 mq		
D2	32.739 mq.	0,1		3.274 mq		
	totali			<b>40.435</b> mq		
parcheggi Pp				20.218 mq		
Aree verdi Fs				20.218 mq		
<b>Fabbisogno direzionale, commercio; attività turistico ricettive</b>						
	Slp			fabbisogno		
Commercio/direzionale	3500 mq.					
Attività turistico ricettive	1000 mq.					
totale	4500 mq.					
				fabbisogno		
parcheggi Pp				2.250 mq.		
Aree verdi Fs				2.250 mq.		
<b>Fabbisogno residenza</b>						
abitanti al 31/03/2013	467					
nuovi abitanti teorici	206					
totale	673					
da ripartire secondo questa distribuzione teorica						
abitanti a) + b) 673						
				fabbisogno		
Fi	mq.	4,5		3.028 mq		
Fc + Ft	mq.	4		2.692 mq		
Fs	mq.	18		12.113 mq		
Pp	mq.	3,5		2.355 mq		
	totali mq. 30			<b>20.188</b> mq		
<b>Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO</b>						
				fabbisogno	standard del P.I.	differenza
Fi	mq.	4,5		3.028		-3.028
Fc + Ft	mq.	4		2.692	9.680	6.988
Fs	mq.	18		34.580	21.025	-13.556
Pp	mq.	3,5		24.823	27.086	2.264
	totali mq. 30			<b>65.123</b>	<b>57.791*</b>	

\*standard "secondari"  
(ZTO F o assimilabili)

67.950 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico esistenti

11.594 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico di progetto

#### **79.544 mq. sup. totale uso pubblico ATO**

21.753 dei quali sono costituiti da piste ciclabili e standard primari

#### **65.123 mq. totale fabbisogno**

**+14.421 mq. saldo soddisfazione fabbisogno**

## ATO 2 - Ambito del Brusa'

### Fabbisogno direzionale, commercio; attività turistico ricettive

	Slp	
Commercio/direzionale	1600 mq.	
Attività turistico ricettive	400 mq.	
<b>totale</b>	<b>2000 mq.</b>	
		fabbisogno
parcheggi Pp		1.000 mq.
Aree verdi Fs		1.000 mq.

### Fabbisogno residenza

abitanti al 31/03/2013	1053	
<u>nuovi abitanti teorici</u>	<u>62</u>	
<b>totale</b>	<b>1.115</b>	
da ripartire secondo questa distribuzione teorica		
abitanti a) + b)	1.115	
		fabbisogno
Fi	mq. 4,5	5.018
Fc + Ft	mq. 4	4.460
Fs	mq. 18	20.071
<u>Pp</u>	<u>mq. 3,5</u>	<u>3.903</u>
<b>totali</b>	<b>mq. 30</b>	<b>33.452</b>

### Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO

			fabbisogno	standard del P.I.	differenza
A3				5.664	5.664
A4				1.648	1.648
Fi	mq. 4,5		5.018	32.598	27.580
Fc + Ft	mq. 4		4.460	11.130	6.670
Fs	mq. 18		21.071	49.651	28.580
<u>Pp</u>	<u>mq. 3,5</u>		<u>4.903</u>	<u>3.037</u>	<u>-1.866</u>
<b>totali</b>	<b>mq. 30</b>		<b>35.452</b>	<b>103.728*</b>	

\*standard "secondari"  
(ZTO F o assimilabili)

121.405 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico esistenti  
1.741 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico di progetto

**123.146 mq. sup. totale uso pubblico ATO**

19.418 dei quali sono costituiti da piste ciclabili e standard primari

**35.452** mq. totale fabbisogno

**+87.694** mq. saldo soddisfazione fabbisogno

### ATO 3 - Consolidato Casaleone

#### Fabbisogno produzione

	ST		fabbisogno
D1	31351 mq.	0,1	3.135 mq.
totali			<b>3.135 mq.</b>

parcheggi Pp	1.568 mq.
Aree verdi Fs	1.568 mq.

#### Fabbisogno direzionale, commercio; attività turistico ricettive

	Slp	
Commercio/direzionale	2000 mq.	
Attività turistico ricettive	1000 mq.	
totale	3000 mq.	
parcheggi Pp	1.500 mq.	
Aree verdi Fs	1.500 mq.	

#### Fabbisogno residenza

abitanti al 31/03/2013	2740	
nuovi abitanti teorici	754	
totale	3.494	
da ripartire secondo questa distribuzione teorica		
abitanti a) + b) 3.494		
		fabbisogno mq.
Fi	mq. 4,5	15.722 mq.
Fc + Ft	mq. 4	13.975 mq.
Fs	mq. 18	62.887 mq.
Pp	mq. 3,5	12.228 mq.
totali mq. 30		<b>104.812</b>

#### Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO

	fabbisogno	standard del P.I.	differenza
A3		5.897	5.897
A4		5.229	5.229
Fi	15.722	0	-15.722
Fc + Ft	13.975	10.902	-3.073
Fs	65.955	40.941	-25.014
Pp	15.296	15.798	502
totali mq. 30		<b>78.768*</b>	

\*standard "secondari"  
(ZTO F o assimilabili)

57.813 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico esistenti

51.268 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico di progetto

#### **109.081 mq. sup. totale uso pubblico ATO**

30.314 dei quali sono costituiti da piste ciclabili e standard primari

#### **107.947 mq. totale fabbisogno**

**+1.134 mq. saldo soddisfazione fabbisogno**

## ATO 4 - Consolidato Sostinenza

### Fabbisogno direzionale, commercio; attività turistico ricettive

	Slp	
Commercio/direzionale	1000 mq.	
Attività turistico ricettive	750 mq.	
<b>totale</b>	<b>1750 mq.</b>	
		<b>fabbisogno</b>
parcheggi Pp		875
Aree verdi Fs		875

### Fabbisogno residenza

abitanti al 31/03/2013	1.439	
<u>nuovi abitanti teorici</u>	<u>182</u>	
<b>totale</b>	<b>1.621</b>	
da ripartire secondo questa distribuzione teorica		
abitanti a) + b)	1.621	<b>fabbisogno</b>
A3		
A4		
Fi	mq. 4,5	7.294
Fc + Ft	mq. 4	6.484
Fs	mq. 18	29.176
Pp	mq. 3,5	5.673
<b>totali</b>	<b>mq. 30</b>	<b>48.627</b>

### Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO

		fabbisogno	standard del P.I.	differenza
A3			3.846	3.846
A4			749	749
Fi	mq. 4,5	7.294	5.447	-1.847
Fc + Ft	mq. 4	6.484	0	-6.484
Fs	mq. 18	30.051	29.673	-378
Pp	mq. 3,5	6.548	5.514	-1.034
<b>totali</b>	<b>mq. 30</b>	<b>50.377</b>	<b>45.229*</b>	

\*standard "secondari"  
(ZTO F o assimilabili)

38.863,90 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico esistenti

9.984,28 mq. spazi ed attrezzature di uso pubblico di progetto

**48.848,18** mq. sup. totale uso pubblico ATO

3.619,18 dei quali sono costituiti da piste ciclabili e standard primari

**50.377** mq. totale fabbisogno

**-1.529** mq. saldo soddisfazione fabbisogno

**ATO 5 - Borghesana****Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO**

abitanti al 31/03/2013			141		
nuovi abitanti teorici			0		
totale			141		
da ripartire secondo questa distribuzione teorica					
			abitanti a) + b) 141		
				fabbisogno	standard del P.I.
Fi	mq.	4,5		635	0
Fc + Ft	mq.	4		564	0
Fs	mq.	18		2.538	0
Pp	mq.	3,5		494	0
			totali	mq. 30	4.230
					0
					differenza
					-635
					-564
					-2.538
					-494

**ATO 6 – Valchiusa****Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO**

abitanti al 31/03/2013			35		
nuovi abitanti teorici			0		
totale			35		
da ripartire secondo questa distribuzione teorica					
			abitanti a) + b) 35		
				fabbisogno	standard del P.I.
Fi	mq.	4,5		158	0
Fc + Ft	mq.	4		140	0
Fs	mq.	18		630	0
Pp	mq.	3,5		123	0
			totali	mq. 30	1.050
					0
					differenza
					-158
					-140
					-630
					-123

**ATO 7 - Valli Grandi****Verifica congruità fabbisogno/dotazioni per ATO**

abitanti al 31/03/2013			24		
nuovi abitanti teorici			0		
totale			24		
da ripartire secondo questa distribuzione teorica					
			abitanti a) + b) 24		
				fabbisogno	standard del P.I.
Fi	mq.	4,5		108	0
Fc + Ft	mq.	4		96	0
Fs	mq.	18		432	0
Pp	mq.	3,5		84	0
			totali	mq. 30	720
					0
					differenza
					-108
					-96
					-432
					-84

Dalle tabelle risulta evidente che in particolare gli ATO a prevalente destinazione agricola risultano sostanzialmente privi di attrezzature e spazi aperti attrezzati. Anche quando sono presenti aree di urbanizzazione diffusa questa non si associano alla presenza di standard (verde e parcheggi in particolare).

Va però ricordato che l'ATO n.5 "Val Chiusa" e l'ATO n.6 Valli Grandi sono interessati da:

- la prevista ciclopista Legnago Ostiglia;
- il progetto di parco territoriale del Tartaro Tione e del Parco delle Antiche Risaie.

Si tratta di infrastrutture paesaggistiche ed ambientali di straordinaria rilevanza, le quali tuttavia andranno integrate da elementi di raccordo a scala locale, specie laddove siano presenti:

- ambiti di urbanizzazione diffusa,
- complessi edilizi di origine rurale, da riconvertire e/o valorizzare attraverso progetti di sviluppo agricolo e dell'offerta turistico ricettiva.



## 6. - Norme Tecniche, Regolamento Edilizio, Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

L'architettura dell'apparato normativo regolamentare è stata rivista ed integrata, per meglio rispondere agli obiettivi di sostenibilità ed operatività della nuova disciplina di governo del territorio.

In particolare:

- alcune parti della normativa del PRG relative alle Guide al "Progetto di Suolo" hanno trovato una collocazione più appropriata nel "Prontuario", del quale hanno rappresentato per certi versi una *anticipazione*;
- oltre ai contenuti delle Guide e delle "Norme specifiche per l'edificazione in Centro Storico e nel territorio agricolo" il "Prontuario" contiene due capitoli intitolati: "Norme specifiche per l'efficienza e la sostenibilità degli edifici" e "Norme specifiche per il comfort e il benessere domestico". Nei due capitoli vengono indicate, suddivise tra obblighi e suggerimenti, le principali operazioni che consentiranno il progressivo adeguamento degli edifici e degli spazi aperti a *standard* di qualità e ambientali in linea con quanto richiesto dalle nuove norme, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto delle trasformazioni sul territorio.

Le Norme Tecniche del PRG sono state profondamente riorganizzate e ampiamente modificate.

Le variazioni hanno riguardato, tra l'altro:

- le norme specifiche relative agli ambiti di trasformazione e modificazione (modifiche a "Progetti Norma", ambiti "IR", lotti liberi (residenziali e produttivi);
- la definizione delle modalità di calcolo della perequazione, individuando diversi ambiti e tipi di applicazione;
- la definizione di casi per l'applicazione del credito edilizio e di indirizzi per una specifica disciplina del credito edilizio,
- sono stati adeguati i parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard e riformati alcuni parametri edilizi ed urbanistici, rivedendo alcune delle modalità di calcolo<sup>3</sup>.

In particolare nella Parte dedicata alla "Disciplina dei Luoghi" le Norme Tecniche:

- hanno individuato le aree in cui gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A) o di comparti urbanistici;
- hanno verificato delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio (da eliminare o introdurre), onde valutare la possibilità di applicazione delle modalità compensative;
- hanno analizzato le opere incongrue esistenti sul territorio definendo contestualmente i dispositivi più idonei alla risoluzione delle diverse problematiche, utilizzando lo strumento del credito edilizio;
- hanno recepito i contenuti degli "accordi", sottoscritti ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.

Nel Regolamento Edilizio sono state completamente riviste, aggiornandole, le norme relative ai titoli abilitativi, al loro ottenimento, alla loro validità e sul collaudo delle opere. Coerentemente con la parte sugli atti abilitativi sono state adeguate le norme per la presentazione dei progetti, prima divise tra Norme e Regolamento, riportandole interamente nel Regolamento Edilizio così da avere uniformità e completezza delle indicazioni nello stesso documento.

Assieme a queste sono state aggiunte o riviste alcune norme riguardanti:

- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici, quali pensiline, pergolati, chioschi da giardino, *dehors*, ecc.;
- i fumi, i rumori, le antenne e le emissioni elettromagnetiche, gli apparecchi di climatizzazione;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- altre.

<sup>3</sup> In particolare è stato rivisto il valore di corrispondenza tra Snp e "Volume Virtuale"

## 6.1. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Come previsto dalla normativa regionale il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti, ecc.

Il capitolo 5 "Dimensionamento della presente relazione, in particolare al paragrafo 5.1.1 *Dimensionamento del fabbisogno residenziale previsto e distribuzione negli ATO* al paragrafo 5.2 – *Dimensionamento degli spazi della produzione*, al paragrafo 5.4.1. – *Consumo di suolo* e al paragrafo 5.5 *Standard* ha compiuto una analisi quantitativa di quei fattori, specificamente collegabili all'attuazione del P.L., che generano un impatto sul territorio e sull'ambiente.

Il Piano degli interventi ha selezionato quindi tra gli indicatori territoriali ed ambientali contenuti nel Rapporto ambientale del PAT, quelli necessari per valutare gli impatti derivanti dalle suddette trasformazioni e l'efficacia delle risposte:

<b>Acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Percentuale di copertura della rete acquedottistica</li><li>• Perdita della rete acquedottistica</li><li>• Allacciamento alla fognatura</li><li>• Potenzialità depuratore</li><li>• Incremento della permeabilità del suolo</li></ul>
<b>Suolo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie aree di degrado/superficie comunale</li><li>• Variazione SAU</li></ul>
<b>Rumore</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Classe di zonizzazione acustica</li></ul>
<b>Quadro socioeconomico</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Standard estensione percorsi ciclopedonali</li><li>• Standard disponibilità verde pubblico</li><li>• Mobilità efficienza della rete stradale</li></ul>

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di Piano Triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà una Relazione sullo stato di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Comunale individuate nel P.A.T. ed esplicitate nel P.L., e sugli esiti del monitoraggio delle trasformazioni territoriali, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.