

**COMUNE di VILLA BARTOLOMEA****PIANO DEGLI INTERVENTI****RELAZIONE PROGRAMMATICA ILLUSTRATIVA
E VERIFICA DIMENSIONAMENTO**

Edizione per deduzione alle osservazioni ed approvazione



IL SINDACO
Comune di Villa Bartolomea
Andrea Tuzza

IL RESPONSABILE
Unità operativa: Servizio 3
Ufficio Tecnico E LLPP
Alessandro Furini

PROGETTO
PIERLUIGI ROMAN
Studio di Architettura ed Urbanistica
via Giotto n.1
37049 - Villa Bartolomea VR

Collaboratori:
FRANCESCO SBETTI
GIORGIO COLOGNI
SISTEMA SAS STP DI F. SBETTI & C.
Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro n.1249
30123 - Venezia VE

Elaborato

RP

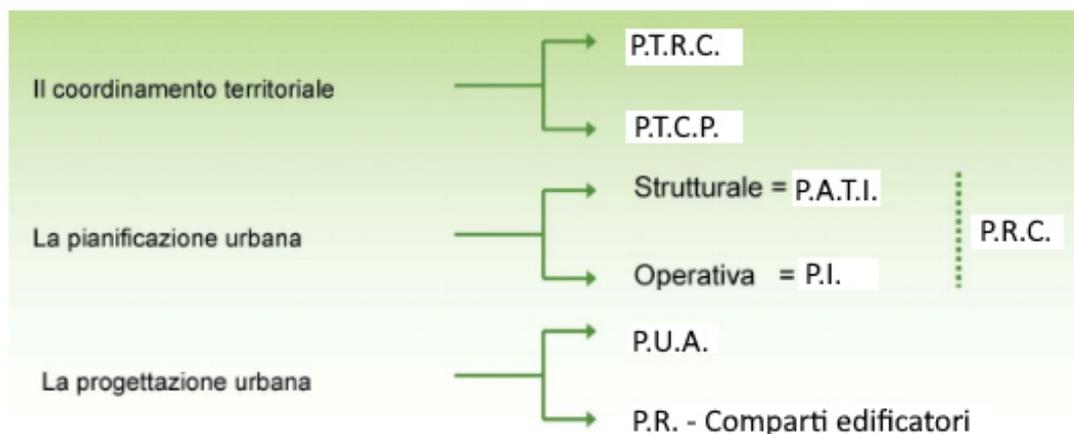
DATA 20.03.2024

PREMESSA	2
IL PIANO REGOLATORIE COMUNALE P.R.C.	2
1 – LA STRUTTURA ED I CONTENUTI DEL PI	3
1.1 – OBIETTIVI E CONTENUTI SPECIFICI DEL PI	3
1.2 – LA PROCEDURA	4
1.3 – CONSULTAZIONE E CONCERTAZIONE – LE FASI PROPEDEUTICHE ALL’ADOZIONE DEL PI	4
1.4 – L’EREDITA’ DEL PATI E DEL PRG	9
1.5 – GLI ELABORATI DI PIANO	10
2 – TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI	13
2.1 – LA NUOVA ZONIZZAZIONE DEL PI	15
2.2 – I CENTRI STORICI E LE CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE	15
2.3 – EDIFICI DA TUTELARE FUORI DAGLI AMBITI DI TUTELA STORICO E CULTURALE CON INDICAZIONE DELLA SCHEDA RELATIVA	17
2.4 – AMBITI CON ATTIVITA’ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA DA CONFERMARE	18
2.5 – LE ZONE AGRICOLE	19
2.6 – LE ZONE “F” A STANDARD	20
3 – L’APPARATO NORMATIVO E L’INFORMATIZZAZIONE	22
3.1 – LE NORME TECNICHE OPERATIVE	22
3.2 – LA CARTOGRAFIA E L’INFORMATIZZAZIONE	22
4 – MANIFESTAZIONI EI INTERESSE ED ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO	24
4.1 – VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	24
4.2 – GLI ACCORDI PUBBLICO7PRIVATO	25
5 – VERIFICA E DIMENSIONAMENTO	28
5.1 – INTERVENTI DI PI E CONTABILIZZAZIONE DEL RELATIVO CONSUMO DI SUOLO	28
5.2 – IL DIMENSIONAMENTO	31
6 – TEMPI E SOSTENIBILITA’ ECONOMICA	34
6.1 – PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI	34
6.2 – QUADRO ECONOMICO	35
6.3 – IL MONITORAGGIO	35

PREMESSA

Il Piano Regolatore Comunale (PRC)

La legge urbanistica regionale 23 aprile 2004 n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" (BUR n.45/2004), ha modificato le norme sul governo del territorio sostituendo la stesura del precedente Piano Regolatore Generale Comunale con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che è composto dal Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.), che il Comune di Villa Bartolomea ha redatto in coordinamento con il limitrofo Comune di Castagnaro, il quale stabilisce le indicazioni urbanistiche di tipo strutturale del piano, ed il Piano degli Interventi (PI) che fissa le indicazioni urbanistiche di tipo operativo contestuali al proprio territorio comunale.



Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio in conformità con le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio, costituisce una importante novità con la quale si riorganizza completamente il quadro degli strumenti urbanistici comunali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

1. LA STRUTTURA ED I CONTENUTI DEL PI

1.1 – Obiettivi e contenuti specifici del PI

L'art. 17 della LR n.11/2004, individua i contenuti del PI in coerenza con le indicazioni strutturali di attuazione del PATI e provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica delle perimetrazioni dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n.11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n.259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n.11/2004;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il piano degli Interventi (PI) si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale;
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, salvo proroghe o diversi accordi:

- le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati
- le nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi
- i vincoli preordinati all'esproprio.

1.2 – La procedura

Nel rispetto di quanto stabilito all'art. 18 della LR n.11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Villa Bartolomea è stato redatto secondo la seguente procedura:

- predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- pubblicazione del Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse (Avviso pubblico);
- presentazione pubblica ai cittadini, alle Associazioni e agli Enti delle linee progettuali del PI;
- esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi, nei sessanta giorni successivi il Piano degli Interventi (PI) viene definitivamente approvato.

1.3 – Consultazione e concertazione - le fasi propedeutiche all'adozione del PI

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

Dalla data di approvazione del PATI, secondo quanto stabilito dalla LR n.11/2004, si è proceduto alla realizzazione di tutte le fasi di consultazione e concertazione che hanno portato alla definizione dell'assetto definitivo del Piano degli Interventi. Tale procedura è durata parecchio tempo ed ha richiesto, per risolvere problematiche complesse e contingenti, una progressiva e parziale trasformazione Urbanistica del territorio che è passata attraverso progressive modifiche del PRG/PI, che ha preso vita dall'approvazione del PATI.

Tale procedura con deliberazioni ed approvazioni successive in variante al PRG/PI vigente si è sviluppata nel modo seguente:

Il PATI è stato adottato con deliberazione di D.C.C. n. 29 del 31.07.2008 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEI COMUNI DI CASTAGNARO E VILLA BARTOLOMEA (PATI) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n.11/2004.

Il PATI è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 02.11.2009 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR n.11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con DGRV n. 2560 del 02.11.2010. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 86 del 23.11.2010. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi (PI), in attuazione delle scelte operate nel PATI.

Dopo l'approvazione del PATI, prima di dare avvio alla fase di consultazione, partecipazione e concertazione propedeutica alla stesura del primo PI, la necessità dell'Amministrazione Comunale di porre rimedio in tempi brevi ad alcuni errori cartografici presenti sulle tavole del PRG/PI vigente ha

richiesto l'approvazione, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n.11/2004, delle seguenti varianti urbanistiche di minima:

- Variante di minima N.1 al PRG/PI per la sistemazione di un errore di trascrizione di retino verificatosi nella Variante N.22/2004 di trasposizione cartografica ed informatizzazione del PRG redatta ai sensi della LR n.61/85 art.50 comma 4 lett. i), riguardante una porzione di terreno situato nella frazione di Spinimbecco in via Bastianelli, incluso nel piano di lottizzazione del comparto edificatorio compreso tra via Bastianelli, via Parini e via Roncatti. La variante di minima N.1 al PRG/PI è stata formalizzata con D.C.C. n.44 del 24.11.2011;
- Variante di minima N.2 al PRG/PI per la sistemazione di un errore di trascrizione di retino verificatosi nella Variante N.22/2004 di trasposizione cartografica ed informatizzazione del PRG redatta ai sensi della LR n.61/85 art.50 comma 4 lett. i), riguardante un ritaglio di terreno nella ZAI del Capoluogo in via Del Commercio, intersezione tra il Piano di Lottizzazione stralcio 2/b ed il Piano di Lottizzazione stralcio 3/b, lotto contraddistinto al catasto di Villa Bartolomea sezione unica al foglio13 mappale 1061. La variante di minima N.2 al PRG/PI è stata formalizzata con D.C.C. n.45 del 24.11.2011;

Successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 16.03.2012 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della LR n.11/2004 e smi e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi degli articoli 5 e 18 comma 2, della LR n. 11/2004 e smi.

In concomitanza con la suddetta illustrazione del Documento del Sindaco, con la stessa Deliberazione del Consiglio Comunale di Villa Bartolomea, sono stati approvati anche tutti i documenti relativi alle "Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004", contenente nel dettaglio:

- Allegato n.1: Il Documento del Sindaco - relazione programmatica per il nuovo Piano degli Interventi;
- Allegato n.1a: Tavola A descrittiva, allegata al Documento del Sindaco - territorio comunale fascia superiore;
- Allegato n.1b: Tavola B descrittiva, allegata al Documento del Sindaco - territorio comunale fascia inferiore;
- Allegato n.2: Schema di avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alle previsioni contenute nel piano di assetto territoriale intercomunale (PATI) già approvato dal Comune di Villa Bartolomea per la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- Allegato n.2a: Schema di Valutazione delle manifestazioni di interesse finalizzate alla proposta di accordi Pubblico-Privato di cui all'Art.6 LR n.11/2004 e smi – Linee guida procedurali;
- Allegato n.2b: Valutazione Economica degli accordi Pubblico-Privato – Linee guida per il proponente;

Allegato n.2c: Schema di convenzione per l'attuazione dell'accordo di pianificazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 6,18 e 19 della LR n.11/2004;

Allegato n.2d: Schema di Istruttoria analisi manifestazioni d'interesse proposte dai cittadini - Accordi Pubblico - Privati ai sensi dell'Art.6 LR n.11/2004.

Successivamente, in data 22.03.2012 prot. n.3478 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un primo "Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi PI" finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione.

L'Amministrazione Comunale, con il suddetto provvedimento, ha attivato la raccolta delle Manifestazione di Interesse per accordi di pianificazione ai sensi Art.6 della LR n.11/2004 relativi alla formazione del Piano degli Interventi, prevedendo di valutare le proposte non solo sotto il profilo di convenienza economica, ma anche per la compatibilità urbanistica, per la coerenza e gli obiettivi dell'Amministrazione e del "Documento del Sindaco" nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Trasformabile).

In seguito a tale raccolta sono pervenute numerose richieste da parte dei cittadini; al fine di valutare il contenuto delle Manifestazione di Interesse, con ognuno degli interessati ed il proprio tecnico di fiducia, si sono tenuti dei tavoli tecnici, con presenti un rappresentante dello Studio di Pianificazione e i membri dell'Ufficio Tecnico, per approfondire e perfezionare le proposte di accordo. Durante tali incontri si è in particolare provveduto a stabilire le effettive possibilità di attuazione delle proposte avanzate dagli interessati, in particolare chiarendo i contenuti dell'Accordo, verificandone la compatibilità con i contenuti delle suddette linee guida e del PATI, e quantificando l'ammontare del Contributo perequativo richiesto.

Il primo "Avviso pubblico per la presentazione di Manifestazioni di Interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi PI" ha portato alla raccolta di n.50 manifestazioni di interesse delle quali n.25 erano proposte di accordo pubblico/privato, solo n.12 si sono effettivamente trasformate in accordi di pianificazione, che sono stati formalizzati in previsione della stesura del primo Piano degli Interventi, così come le n.30 manifestazioni di interesse che sono state accolte dall'Amministrazione Comunale in questa prima fase.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 27.04.2015 sono state adottate le n.30 manifestazioni di interesse ritenute ammissibili e formalizzati n.12 accordi di pianificazione pubblico/privato.

Dopo la scadenza dei termini di Legge con Delibera del Consiglio Comunale n.20 del 28.09.2015 sono state definitivamente approvate le suddette manifestazioni di interesse ritenute ammissibili e formalizzati gli accordi.

Si può quindi notare come, sin dalla presentazione del Documento del Sindaco, è stato posto in essere il percorso di pubblicizzazione e consultazione per la redazione del Piano di Interventi con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali, gli enti pubblici coinvolti nel processo di governo del territorio, secondo quanto disposto dall'art. 5 e dall'art. 18 comma 2 della LR n.11/2004, portando ad un progressivo perfezionamento del progetto di Piano degli Interventi che è stato progressivamente affinato e perfezionato nel corso del tempo.

In tal senso si è proceduto con la pubblicazione di un secondo "Avviso pubblico" che ha portato alla raccolta di n.4 manifestazioni di interesse di cui n.2 erano proposte di accordo pubblico/privato.

Con Delibere di Consiglio Comunale separate sono state formalizzati:

- Manifestazioni di interesse: D.C.C. n.27 del 15.07.2016 sono state adottate e con D.C.C. n.38 del 24.10.2016 sono state approvate definitivamente n.2 manifestazioni di interesse;
- Accordi pubblico/privati: D.C.C. n.26 del 15.07.2016 sono stati adottati e con D.C.C. n.37 del 24.10.2016 sono stati approvati definitivamente n.2 accordi di pianificazione pubblico/privato.

Nell'anno 2016, per necessità contingenti, l'Amministrazione Comunale di Villa Bartolomea ha formalizzato anche un'ulteriore Variante di minima al PRG/PI per il CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI PORZIONI DI TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE: 1- IN VIA STAZIONE ANGOLO VIA DEL GRANATIERE da verde pubblico a Zona B completamento edilizio; 2- IN VIA CADUTI DEL LAVORO ANGOLO VIA BOSCHETTO da zona F servizi pubblici a zona D industriale mista.

Tale Variante è stata adottata con D.C.C. n.25 del 15.07.2016 e definitivamente approvata dopo le procedure di Legge con D.C.C. n.36 del 24.10.2016.

La nuova LR n.14 del 06 giugno 2017 recante "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", che è stata pubblicata nel BUR n.56 del 09.06.2017, insieme ai successivi decreti applicativi che hanno stabilito la quantità massima di suolo consumabile per il Comune di Villa Bartolomea fino all'obiettivo del 2050 di consumo di suolo pari a zero, stabilisce, criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per programmare, limitare e controllare l'uso del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Il Comune di Villa Bartolomea in esecuzione delle direttive della LR n.14/2017 sul contenimento del Consumo di suolo, con D.C.C. n.33 del 21.08.2017, ha provveduto a delimitare gli ambiti ad edificazione consolidata all'interno del territorio comunale fissando la superficie utilizzata inclusa nell'ambito ad urbanizzazione consolidata.

La Regione del Veneto con DGRV n.668 del 15 maggio 2018 "*Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n.14. Deliberazione n.125/CR del 19 dicembre 2017*" ha stabilito che il Comune di Villa Bartolomea potrà consumare al massimo 17,45 Ettari di suolo naturale oltre a quanto già consumato ed urbanizzato.

Il Comune di Villa Bartolomea, visto il notevole tempo trascorso da quello precedente, in data 25.01.2018 con Prot.1235 ha pubblicato un terzo "Avviso pubblico" che ha portato alla raccolta di n.25 manifestazioni di interesse di cui n.11 erano proposte di accordo pubblico/privato.

Con Delibere di Consiglio Comunale separate sono state formalizzate:

- Manifestazioni di interesse: D.C.C. n.7 del 28.02.2019 sono state adottate e con D.C.C. n.47 del 17.06.2019 sono state approvate definitivamente n.7 manifestazioni di interesse;

- Accordi pubblico/privati: D.C.C. n.29 del 24.04.2019 sono stati adottati e con D.C.C. n.48 del 17.06.2019 sono stati approvati definitivamente n.7 accordi di pianificazione pubblico/privato.

Nell'anno 2020 si è manifestata la richiesta del Comune di Castagnaro per lo scioglimento dell'accordo di pianificazione con la Provincia di Verona per la realizzazione coordinata dell'area industriale artigianale posta in confine tra i due comuni in corrispondenza dell'uscita della Superstrada SS434 in prossimità della frazione di Carpi, che era un elemento fondante della pianificazione urbanistica strutturale dei due comuni. Perciò tale richiesta ha dato avvio ad una procedura di variante al PATI che, dopo la defezione del Comune di Castagnaro, è stata completata dal Comune di Villa Bartolomea in autonomia solo per il proprio ambito territoriale. In quel frangente lo strumento operativo strutturale, il PATI appunto, è stato adeguato alle nuove norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed alla LR n.14/2017 relativa al risparmio di consumo di suolo.

La 1^a VARIANTE AL PATI SOLO PER L'AMBITO TERRITORIALE DI VILLA BARTOLOMEA viene approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 18.05.2020 e ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n.89 del 30.08.2021 (Codice interno: 468114) e pubblicata sul BUR della Regione Veneto n.12 del 28.01.2022. Tale Variante include tutte le varianti di minima al PRG/PI, le varianti verdi e tutte le manifestazioni di interesse ed accordi di pianificazione approvati fino all'approvazione della 1^a Variante al PATI. Alla luce dell'aggiornamento integrale del PATI nel comparto di Villa Bartolomea viene ridefinita la quota di suolo naturale massimo che il Comune può consumare in 10,05 Ettari.

Dopo la Delibera di adozione della 1^a Variante al PATI per il solo territorio del Comune di Villa Bartolomea, l'Amministrazione Comunale decide di chiudere il lungo percorso di pubblicizzazione, consultazione e concertazione per la redazione del primo Piano di Interventi pubblicando un ultimo Avviso pubblico in data 31.08.2021 Prot. n.10829 con il quale raccogliere le ultime manifestazioni di interesse dei cittadini ed istituzioni interessate, che ha portato alla raccolta di n.29 manifestazioni di interesse di cui n.12 erano proposte di accordo pubblico/privato.

Delle n.29 manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione Comunale ha deciso di formalizzare immediatamente n.2 varianti verdi senza accordo con D.C.C. n.20 del 27.04.2022 e n.2 accordi di pianificazione pubblico/privato con D.C.C. n.21 del 27.04.2022, rimandando la formalizzazione delle rimanenti n.15 manifestazioni di interesse e n.10 accordi pubblico/privato in sede di adozione del primo Piano degli Interventi.

Gli accordi approvati, in questa fase, hanno portato ad un ulteriore consumo di suolo pari a 0,13 Ettari riducendo la quota di suolo naturale massimo che il Comune può consumare a 9,92 Ettari.

Successivamente la definizione delle manifestazioni di interesse e degli accordi propedeutici all'adozione del primo Piano degli Interventi hanno ulteriormente ridotto la quota di suolo consumabile portandolo a 8,32 Ettari, così come specificato qui di seguito.

Infine, a conclusione della descrizione della lunga fase di consultazione e concertazione, si deve precisare che l'operazione di sviluppo e precisazione del primo Piano degli Interventi (PI) è stata effettuata nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non

compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi a livello strutturale stabiliti dal PATI stesso.

Il percorso che ha portato alla redazione primo Piano degli Interventi è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa di incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree e cittadini.

1.4 – L’eredità del PATI e del PRG

Il primo passo per la redazione del PI è stata la lettura e l’acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PATI e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PATI sono state recuperate tutte le indicazioni 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 ora riportate a livello grafico nelle tavole alle diverse scale, e tradotte in normativa nel fascicolo delle Norme Tecniche Operative.

Le trasformazioni attivate dal PI, tutte identificabili negli Accordi pubblico-privato sottoscritti ai sensi dell’art. 6 LR n.11/2004, si sono rivelate essere contenute, rimanendo nel margine di esclusione delle stesse dalle altrimenti necessarie verifiche rispetto al dimensionamento per ATO del PATI.

Infatti le azioni di trasformazione rientrano tutte nelle fattispecie di esclusione dal carico insediativo aggiuntivo previste dall’ Art.75 delle norme tecniche del PATI – Relazioni tra PATI e PI, trattandosi di:

- edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- di ampliamenti di attività produttive esistenti di cui all’ Art. 60 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle norme tecniche del PATI.

Anche per quanto attiene al rispetto della Superficie Agricola Trasformabile (SAT), le azioni di trasformazione attivate dal PI rientrano prevalentemente nelle condizioni di trasformazione di zona agricola previste all’ Art. 71 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola delle Norme Tecniche del PATI, trattandosi prevalentemente di casi relativi a:

- individuazione di zone per la disciplina dell’esistente negli ambiti di edificazione diffusa;
- disciplina delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- di trasformazione di territorio fuori dagli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) pari a 32.815 mq. per tutte le trasformazioni attivate dal Piano degli Interventi (PI), a fronte di una rinaturalizzazione del suolo di 7.212 mq. con un residuo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile di 83.197 mq.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PATI attraverso una rilettura delle previsioni del PRG/PI vigente condotta su questi punti:

1. Verifica della perimetrazione delle aree di tutela storico-monumentale del Centro Storico e degli agglomerati e corti rurali di antica origine;
2. 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.
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG/PI distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione, verificando il dimensionamento e valutando la necessità di mantenere o meno previsioni di PRG/PI;
4. Verifica degli ambiti di edificazione diffusa in riferimento alle indicazioni dell'art. 45 delle norme tecniche del PATI;
5. Verifica degli ambiti di territorio agricolo integro e non integro con individuazione degli agglomerati rurali, corti ed edifici in territorio agricolo;
6. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente e con il PRG/PI vigente;

1.5 – Gli elaborati di Piano

Il Piano degli Interventi (PI), redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LR n.11/2004 e smi, è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATO	N°	TITOLO	SCALA
RP		RELAZIONE PROGRAMMATICA - ILLUSTRATIVA E VERIFICA DIMENSIONAMENTO	
Relazione	-	Relazione illustrativa e verifica dimensionamento	-
Allegato	a)	Manifestazioni di interesse 2019-2023 – elenco e tavola indicativa;	-
Allegato	b)	Accordi pubblico/privato 2023	-
Allegato	c)	Tavola individuazione Manifestazioni e Accordi 2019-2023	-
1		AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI - ZONIZZAZIONE - POLITICHE E STRATEGIE DEGLI INTERVENTI – VINCOLI E TUTELE	
Tavola	1.1	Intero Territorio Comunale - Parte superiore	1:5000
Tavola	1.2	Intero Territorio Comunale - Parte centrale	1:5000
Tavola	1.3	Intero Territorio Comunale - Parte inferiore	1:5000
2		ZONE SIGNIFICATIVE	

Tavola	2.1	Zone Significative - Villa Bartolomea	1:2000
Tavola	2.2	Zone Significative – ZAI Villa Bartolomea	1:2000
Tavola	2.3	Zone Significative - Spinimbecco	1:2000
Tavola	2.4	Zone Significative - Carpi	1:2000
Tavola	2.5	Zone Significative – ZAI Carpi	1:2000
Tavola	2.6	Zone Significative - San Zeno	1:2000
3	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE AREE "A" DI CENTRO STORICO		
Tavola	3.1	Centro Storico Villa Bartolomea – Altavilla: Isolato 2 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.2	Centro Storico Villa Bartolomea – Altavilla: Isolati 3-4– Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.3	Centro Storico Villa Bartolomea – Mezzavilla: Isolato 5 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.4	Centro Storico Villa Bartolomea – Mezzavilla: Isolato 1-6 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.5	Centro Storico Villa Bartolomea – Fondovilla: Isolato 7 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.6	Centro Storico Villa Bartolomea – Borghetto: Isolati 8-9-10 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.7	Centro Storico Villa Bartolomea – Borghetto: Isolati 11-12-13 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.8	Centro Storico Spinimbecco - Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.9	Centro Storico Carpi - Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.10	Centro Storico Carpi – Lovara – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
4	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUI NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI VALORE ARCHITETTONICO O AMBIENTALE		
Schede	4.1	Nuclei di antica origine di valore architettonico e Culturale - schedatura, gradi di protezione ed interventi agglomerati e corti di antica origine. Schede da 1 a 35	-
5	EDIFICI DA TUTELATE (D.lgs. 42/2004) FUORI DAGLI AMBITI DI TUTELA STORICO MONUMENTALE E CULTURALE		
Schede	5.1	Edifici da tutelare fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale con indicazione della scheda relativa. Schede da 1 a 10	-
6	ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA CON INDICAZIONE DI SCHEDATURA		
Schede	6.1	Attività produttive in zona impropria – schedatura. Schede da 1 a 11	-
7	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA		
Prontuario	7.1	Prontuario per gli interventi in zona agricola	
Schede	7.2	Schede di identificazione ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo.	-

Elenco	7.3	Schede di identificazione ed analisi unità edilizie in zona agricola:	
Schede	7.3.1	ATO 1: edifici in zona agricola integra n.5	-
Schede	7.3.2	ATO 1: edifici in zona agricola non integra n.24	-
Schede	7.3.3	ATO 2: edifici in zona agricola integra n.27	-
Schede	7.3.4	ATO 2: edifici in zona agricola non integra n.60	-
Schede	7.3.5	ATO 5: edifici in zona agricola integra n.23	-
Schede	7.3.6	ATO 6a: edifici in zona agricola integra n.45	-
Schede	7.3.7	ATO 7a: edifici in zona agricola integra n.45	-
8	INTERVENTI SUL SISTEMA AMBIENTALE - RETE ECOLOGICA		
PQAMA	8.1	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	-
9	NORME E REGOLAMENTI		
Norme	9.1	Norme Tecniche Operative (NTO) di attuazione	-
Registro	9.2	Registro dei Crediti Edilizi (CE) e dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione (CER)	-
Registro	9.3	Registro Urbanistico Allevamenti (RUA)	-
Linee guida	9.4	Valutazione degli accordi pubblico-privato. Linee guida per il proponente	-
10	BANCA DATI ALFA NUMERICA E VETTORIALE (QC)		
11	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA PIANO DEGLI INTERVENTI		
Relazione	11.0	Relazione di compatibilità geologica	-
Tavola	11.1	Inquadramento Territoriale	1:10.000
Tavola	11.2	Carta Geomorfologica	1:10.000
Tavola	11.3	Carta Litologica	1:10.000
Tavola	11.4	Carta Idrogeologica	1:10.000
Tavola	11.5	Carta della Compatibilità Geologica	1:10.000
Tavola	11.6	Carta della Pericolosità Geologica	1:10.000
12	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA PIANO DEGLI INTERVENTI		
Relazione	12.0	Relazione di compatibilità idraulica	-
Tavola	12.1	Inquadramento Territoriale	1:10.000
Tavola	12.2	Carta della Pericolosità Idraulica	1:10.000

2. TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI

Il PI, prevede di affrontare le seguenti tematiche principali, anche in fasi successive:

1. estensione della trattazione normativa disciplinare all'intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) di attuazione del PRG/PI vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal PATI, con particolare attenzione ai meccanismi di attuazione del Piano;
2. sviluppo del repertorio dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità vigenti sul territorio come trasposte dalle nuove valutazioni introdotte dal PATI;
3. sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione agli interventi di nuova urbanizzazione ed agli accordi pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 LR n.11/2004.
4. sviluppo delle previsioni alla definizione degli ambiti urbani di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti ad edificazione diffusa, alla riclassificazione delle zone agricole, all'individuazione puntuale degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, all'individuazione puntuale degli allevamenti intensivi, all'individuazione delle attività produttive in zona impropria da confermare e regolamentare, ecc.;
5. sviluppo ed eventuale riformulazione delle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG/PI con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali i gradi di intervento nei Centri Storici e nelle Corti Rurali (da PRG/PI e dal PATI) e la schedatura delle Attività produttive fuori zona.

Le priorità di intervento, relativamente alle tematiche principali da sviluppare con il Piano degli Interventi che hanno atteso a:

- a) allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (Piano Urbanistico operativo, norme tecniche operative di attuazione e Regolamento Edilizio) con le norme del PATI, in modo da rendere fluido il passaggio dal PRG/PI vigente alla nuova disciplina urbanistica del PI compilata ai sensi della LR n.11/2004. Con l'occasione vengono verificate/integrate e aggiornate le norme tecniche operative del PRG/PI vigente e viene prodotto il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale relativamente alle zone agricole;
- b) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione consolidata del PATI, verifica di coerenza con le indicazioni del PRG/PI, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative;
- c) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione diffusa del PATI, verifica di coerenza con le indicazioni del PRG/PI, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative per gli ambiti inseriti nel primo PI. Il criterio di inserimento degli ambiti di edificazione diffusa si è basato sulla verifica delle zone del PRG/PI che il PATI aveva ricompreso negli ambiti di edificazione diffusa, aggiornandoli nel caso di interventi richiesti di ordine non speculativo. In questa categoria sono compresi gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il PI prevede un'azione di riqualificazione dell'edificazione diffusa, scegliendo come modalità operativa la localizzazione di tali ambiti, in coerenza con il PATI, nelle aree che il PRG/PI individuava come ZTO periurbane.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti, confermando la necessità di attuare all'interno di tali ambiti interventi non speculativi e prevalentemente legati agli usi familiari a tale scopo è stato stabilito un lotto minimo pari a 500,00mq. nel quale sarà possibile applicare un indice di edificabilità di 0,80 mc/mq, appunto per dar modo ai residenti di realizzare la volumetria minima necessaria alle proprie necessità familiari.

L'inserimento di nuovi ambiti di espansione residenziale, che il Documento del Sindaco prevedeva come possibilità operativa, non è oggetto del primo PI, in quanto non sono state presentate richieste specifiche da assoggettare ad Accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR n.11/2004 per nuove aree di sviluppo residenziale.

Per quanto riguarda le aree di sviluppo produttivo è stato previsto un ampliamento a seguito di un Accordo richiesto per un'area collocata in un ambito agricolo confinante con un'area produttiva sulla quale si chiedeva la possibilità di espansione della propria attività.

In ogni caso la prima fase del PI ha operato nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e le scelte che ha effettuato non comportano nessuna preclusione per possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

Infine si è provveduto a sviluppare ed integrare le previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG/PI con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali:

- aggiornamento dei piani particolareggiati dei Centri Storici con l'aggiunta dei Centri Storici di Spinimbecco e di Carpi-Lovara non presenti nel PRG/PI vigente;
- revisione ed aggiornamento schedatura Agglomerati e Corti rurali di antica origine;
- schedatura dei complessi a valore testimoniale, architettonico-culturali esterni ad ambiti tutelati individuati o meno dal PATI e non presenti sul PRG/PI con attribuzione dei relativi gradi di intervento;
- l'aggiornamento e verifica del mantenimento della schedatura delle Attività produttive Fuori Zona, con eliminazione delle attività non più esistenti e stesura di una nuova scheda corrispondente alle attività già presenti sul PRG/PI e di nuova istituzione;
- la predisposizione di schede specifiche per l'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo con relativa normativa, attualmente non presenti nel territorio comunale;
- schedatura degli agglomerati rurali in zona agricola integra e non integra con individuazione delle caratteristiche architettoniche e dimensionali dei manufatti esistenti.

2.1 – La nuova zonizzazione del PI

Il PI, come conseguenza dello stato di attuazione del PRG/PI e del necessario adeguamento alla nuova normativa introdotta dalla LR n.11/2004 ha provveduto alla riclassificazione delle zone territoriali omogenee riconoscendo le trasformazioni avvenute e consolidando il tessuto urbano infrastrutturato. Nei confronti delle dotazioni urbanistiche (standard) si è proceduto alla loro quantificazione e verifica valutando, per quelle non attuate, le necessità della loro conferma anche in ragione dei fabbisogni e del dimensionamento così come previsto dalla LR n.11/2004.

Gli edifici schedati, sono stati verificati, confermati, aggiornati ed integrati con i nuovi non presenti così come confermate e aggiornate sono state le indicazioni e le prescrizioni previste dalle schede stesse.

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

- classificazione in ZTO B delle ZTO C concluse, compresi tutti i PUA già attuati;
- classificazione dell'ambito definito dal PATI "urbanizzazione diffusa" in ZTO B3 – completamento dell'edificazione diffusa. per quanto attiene alle parti urbanizzate;
- riclassificazione di ambiti classificati dal PRG/PI come ZTO E agricole intercluse in ambito urbano in ZTO aree a verde privato "verde intercluso";
- riclassificazione degli ambiti definiti dal PRG come attività produttive esistenti in zone proprie in ZTO D1 produttiva industriale artigianale di completamento, a seconda delle dimensioni e delle caratteristiche delle attività insediate.

Il PI inoltre, in ragione del disegno del territorio e cioè della necessità di ricucire i margini del costruito e dello stato di attuazione di aree comprese nella zonizzazione del PRG/PI e mai attuate, ha provveduto ad attivare alcune linee preferenziali di sviluppo sia residenziali che produttive; così come in ragione di contenere il consumo di territorio non urbanizzato ha provveduto a riclassificare in zona agricola delle aree previste in espansione dal PRG/PI.

2.2 – I Centri Storici e le Corti rurali di antica origine

CENTRI STORICI

Nella redazione del Piano degli Interventi è stata data massima attenzione alla delimitazione delle aree di tutela storico-monumentale dei Centri Storici presenti sul territorio comunale.

Sulla scorta della cartografia storica alla luce delle delimitazioni del PATI e del PRG/PI vigente e verificando le delimitazioni di cui alla LR n.80 del 31.05.1980 "*Norme per la conservazione ed il ripristino dei centri storici nel Veneto*" riportate nell'Atlante dei Centri Storici del Veneto, sono stati individuate le aree di tutela storico-monumentale dei Centri Storici del Comune di Villa Bartolomea, che nello specifico sono:

- Centro Storico di Villa Bartolomea, suddiviso in n.7 isolati:
 - isolato 2 Alta Villa;
 - isolati 3-4 Alta Villa;
 - isolato 5 Mezza Villa;

- isolati 1-6 Mezza Villa;
- isolato 7 Fondo Villa.
- Centro Storico di Villa Bartolomea – Borghetto, suddiviso in n.6 isolati:
 - isolati 8-9-10 Borghetto superiore;
 - isolati 11-12-13 Borghetto inferiore.
- Centro Storico di Spinimbecco.
- Centro Storico di Carpi.
- Centro Storico di Carpi – Lovara.

Il PI per gli interventi sui centri storici ha predisposto delle specifiche tavole tematiche nelle quali sono stati riportati tutti gli edifici esistenti all'interno della perimetrazione degli ambiti tutelati. Sulla scorta degli elaborati del piano particolareggiato di centro storico esistente ed in collaborazione con l'Ufficio Tecnico sono stati inseriti tutti i piani di recupero approvati durante gli anni con le relative trasformazioni intervenute nel tempo e sono stati controllati ed aggiornati i gradi di protezione di tutti gli edifici e stabilite le prescrizioni particolari di intervento che possono essere attuate in ambito tutelato. Nelle tavole tematiche suddette sono stati inserite anche le aree destinate ad uso pubblico e di interesse comune comprese nel perimetro di centro storico ed anche quelle subito limitrofe in modo da individuare l'esatta collocazione delle dotazioni urbane di servizio al centro storico.

AGGLOMERATI E CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE

Il Piano degli Interventi ha individuato all'interno del territorio rurale comunale gli agglomerati e le corti ritenute di interesse culturale e/o storico monumentale, provvedendo alla loro schedatura puntuale ed assegnazione del rispettivo grado di intervento.

Le n.32 schede già presenti nel PRG/PI sono state mantenute ed aggiornate mentre sono state aggiunte in questa fase n.3 nuove schede per corti ed agglomerati rurali di acclarato interesse storico culturale non ancora registrati.

Nell'aggiornamento delle schede è stata prestata molta attenzione al rilievo degli edifici esistenti, annotando anche tutte le superfetazioni successive realizzate dopo la stesura della precedente schedatura.

Per le parti o per gli edifici crollati o demoliti nel tempo, nel tentativo di mantenere le caratteristiche storico architettoniche dell'edificio o le caratteristiche dell'impianto dell'antica corte, si è proceduto come segue:

Mancanza di corpi o parti di edifici: esiste la possibilità di ricostruire ex novo le parti di edificio crollato o demolito per messa in sicurezza, con le caratteristiche dimensionali indicate sulla scheda. Le caratteristiche architettoniche delle parti ricostruite dell'edificio dovranno essere corrispondenti alla tipologia degli edifici rurali, ricorrente nella zona e dovrà essere in sintonia con le caratteristiche architettoniche della parte dell'edificio ancora esistente.

Mancanza di interi edifici componenti un agglomerato o una corte di antica origine dovuti a crolli o demolizioni per messa in sicurezza: nel rispetto della documentazione e dei rilievi storici si prevede la possibilità di ricostruire gli edifici crollati o demoliti nel corso del tempo con le caratteristiche

dimensionali riportati nella scheda con le caratteristiche tipologico architettoniche ricorrenti nella zona, questo nel tentativo di mantenere l'integrità d'impianto dell'antica corte rurale.

N.	ATO	DENOMINAZIONE	FRAZIONE/LOCALITA'	TIPOLOGIA	STATO
1	7a	ALBANOVA NUOVA	Villa Bartolomea / La Vallazza	Corte	Presente su PRG/PI
2	2	ARZARON	Spinimbecco / La Vallazza	Agglomerato	Presente su PRG/PI
3	6a	BAGATTINA	Spinimbecco / Zotti	Agglomerato	Presente su PRG/PI
4	1	BOSCO	Villa Bartolomea / Bosco	Corte	Nuovo inserimento PI
5	6a	BRANCAGLIA NORD	Villa Bartolomea / Brancaglia	Corte	Presente su PRG/PI
6	6a	BRANCAGLIA SUD	Villa Bartolomea / Brancaglia	Agglomerato	Presente su PRG/PI
7	2	CA' GAIE	Villa Bartolomea / Ca' Gaie	Agglomerato	Presente su PRG/PI
8	5	CANTARANE	Carpi / Sott'argine Cantarane	Agglomerato	Nuovo inserimento PI
9	7a	CAPO VALLE	Spinimbecco Valle / Ciavighin	Corte	Presente su PRG/PI
10	6a	CAPO VALLE NORD	Villa Bartolomea / Valluzze	Corte	Presente su PRG/PI
11	5	CAPPELLARA	Spinimbecco / Sott'argine Cappellara	Agglomerato	Presente su PRG/PI
12	2	CAPPELLARA SUD	Spinimbecco / Cappellara	Agglomerato	Presente su PRG/PI
13	2	CA' VALENTI	Carpi / Cà Valenti	Corte	Presente su PRG/PI
14	7a	CENTRALE	Villa Bartolomea Valle / Stanghelle	Corte	Presente su PRG/PI
15	7a	DAVI'	San Zeno / Valletta	Corte	Presente su PRG/PI
16	7a	FINILON	Villa Bartolomea Valle / Finilon	Agglomerato	Presente su PRG/PI
17	2	FERRANTI	Spinimbecco / Ferranti	Agglomerato	Presente su PRG/PI
18	7a	FRANZINE NOVE EST	Villa Bartolomea Valle / Casara	Corte	Presente su PRG/PI
19	7a	FRANZINE VECCHIE	Villa Bartolomea Valle / Franzine	Agglomerato	Presente su PRG/PI
20	2	GORGO	Spinimbecco / Arzaron Gorgo	Corte	Presente su PRG/PI
21	5	LA COMUNA	Spinimbecco / La Comuna	Corte	Presente su PRG/PI
22	1	LA ROSA	Villa Bartolomea / La Rosa	Corte	Presente su PRG/PI
23		LAZISE	Villa Bartolomea Valle / Lazise	Corte	Presente su PRG/PI
24	1	LEZIERO	Villa Bartolomea / Leziero	Agglomerato	Presente su PRG/PI
25	5	MANCO	Spinimbecco / Capellara	Agglomerato	Nuovo inserimento PI
26	7a	MARANGONI	Villa Bartolomea Valle / Venezia Nuova	Corte	Presente su PRG/PI
27	7a	MOTTA	Villa Bartolomea Valle / La Motta	Corte	Presente su PRG/PI
28	1	PATRESE	Villa Bartolomea / Albertone	Agglomerato	Presente su PRG/PI
29	2	PILA	Spinimbecco / Gorgo Bagno	Corte	Presente su PRG/PI
30	7a	RUSTICO SAN BONIFACIO	San Zeno / Valle Marolla Sprocara	Edificio	Presente su PRG/PI
31	7a	TEDESCO	Villa Bartolomea Valle / La Vallazza	Corte	Presente su PRG/PI
32	2	TRAMETTI	Carpi / Gorgo Bagno	Corte	Presente su PRG/PI
33	7a	VAL TEZA	Carpi / Val Teza	Corte	Presente su PRG/PI
34	2	VARIANO	Carpi / La Ranara	Corte	Presente su PRG/PI
35	7a	ZANDONA' - LA MOTTA	Carpi Valle / Sprocara	Corte	Presente su PRG/PI

2.3 – Edifici da tutelare fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale con indicazione della scheda relativa

Il Piano degli Interventi ha istituito gli elementi ritenuti di interesse culturale e/o storico monumentale situati fuori dagli ambiti di tutela, provvedendo alla loro schedatura puntuale ed assegnazione del rispettivo grado di intervento.

Sulla base della cartografia storica sono stati individuati gli immobili con particolari caratteristiche architettoniche e monumentali ai sensi della D.Lgs. 42/2004 situati fuori dagli ambiti di tutela che non erano ancora stati inseriti nelle schedature di Piano.

Nel dettaglio si è provveduto ad individuare i seguenti edifici e complessi a valore testimoniale, architettonico-culturali esterni ad ambiti tutelati:

N.	RIF.	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA
1	aa	VILLINO BETTINI - CIBIN	Villa Bartolomea – via G. Matteotti n.29-31	Villino fronte strada
2	ab	VILLINO RIGOBELLO	Villa Bartolomea – via G. Matteotti n.33-35	Villino fronte strada
3	ac	VILLINO LIBERTY AMBROSO -ZANONI	Villa Bartolomea – via G. Matteotti n.90	Villino fronte strada
4	ad	CIMITERO MONUMENTALE	Villa Bartolomea – via G. Matteotti n.82	Cimitero storico
5	ae	SCUOLE DI SPINIMBECCO	Spinimbecco – via Arzaron n.23	Scuole storiche
6	af	SCUOLE DI CARPI	Carpi – via Lovara n.2	Scuole Storiche
7	ag	CIMITERO VECCHIO DI SPINIMBECCO	Spinimbecco – via Cimitero n.77	Cimitero storico
8	ah	CHIESA DI SAN ZENO	San Zeno – via Fossa Maestra n.9	Chiesa rurale
9	ai	SCUOLE DI SAN ZENO	San Zeno – via Fossa Maestra n.11	Scuole tutelate
10	al	ORATORIO DI SAN GIUSEPPE	Villa Bartolomea – Brancaglia n.37	Oratorio

2.4 – Ambiti con attività produttive in zona impropria da confermare

Si tratta di attività produttive, commerciali e turistico alberghiere fuori zona regolarmente autorizzate esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi da considerarsi come confermate, collocate in aree per le quali il PI prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione riconoscendone la possibilità di ampliamento degli spazi produttivi.

Ogni "Attività produttiva fuori zona confermata con scheda" è contrassegnata nelle Tavole del PI con un'apposita grafia di individuazione, cui fa seguito una specifica "Scheda di insediamento produttivo" puntuale ai sensi dell'art.30 della LR n.61/85 (DGRV n.3369 del 22.11.2002) e LR n.11/1987 (DGRV n.969 del 14.03.1996) e smi.

Alla data di approvazione del PI vengono confermate le attività produttive fuori zona schedate e già oggetto di apposite e specifiche varianti allo strumento urbanistico redatte ai sensi di Legge, per tali zone valgono le norme in deroga dettate dalle varianti suddette ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione nel territorio comunale.

Nella redazione del primo PI non sono state individuate nuove "Attività produttive fuori zona confermate con scheda" secondo i criteri individuati ai sensi dell'art.60 del PATI, coerentemente all'art.13 comma 1 lett. n della LR n.11/2004 e smi fatti salvi gli ampliamenti già ammessi.

Perciò sono state confermate le schedature esistenti eccetto quelle per le quali è ormai cessata l'attività, queste ultime sono state eliminate dal Piano e l'area di sedime è ritornata alla ZTO presente in origine.

Le attività produttive in zona impropria (Fuori zona) confermate dal PI sono:

N.	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	ATTIVITA'
1	IMMOBILIARE PROGETTO DUE SRL	Spinimbecco via Bastianelli n.15	Apparecchiature elettriche ed elettroniche
2	BELLINAZZO COSTRUZIONI SRL	Carpi via Casara n.7	Impresa edile
3	MAGLIFICIO BELLINI SNC DI COMPARIN MARCO, MARIANO E C.	Villa Bartolomea via Borghetto n.60	Maglificio
4	SABBIATURA BAZZANI MASSIMILIANO	Spinimbecco via Cantalovo n.1	Sabbiatura e Verniciatura
5	CORTELLAZZI ANDREA, LUCA, FRANCO	Villa Bartolomea via G. Matteotti n.100	Laboratorio e negozio di prodotti alimentari
6	FERRARI NICOLA E BRUNO	Spinimbecco via Pascoli n.1	Ditta Autotrasporti
7	GRAZIANI ROSETTA	Spinimbecco via Pila n.77	Carrozzeria

8	C.M. DI ROSINA LUISA	Carpi via Gorgo Bagno n.8	Carpenteria leggera lavorazione metalli
9	MONTAGNANA CEREALI	Carpi via Prasarà n.12	Stoccaggio e commercio cereali
10	CALTRAN NADIA	Spinimbecco via Rodigina n.48	Attività artigianale e commerciale di medie/piccole dimensioni
11	RIGO LUCA	Villa Bartolomea via Fanghi n.2	Ambulatorio veterinario

2.5 – Le zone agricole

Il Primo PI prevede la revisione totale degli ambiti agricoli, sia sulle tavole di progetto che nell'impianto normativo.

L'art. 44 della LR n.11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGRV n.3178/04 e smi.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale redatto ai sensi del comma 3, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti al comma 2 del citato articolo 44.

Gli interventi edilizi consentiti per l'ampliamento di case esistenti, per usi agrituristici, per nuove case di abitazione e per strutture agricole produttive sono disciplinati dal comma 4 dell'articolo 44.

Si evidenzia che gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PATI e dal PI ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004, e che ai sensi del comma 5) dell'art. 44, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia - di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e smi - nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e nei limiti e nelle condizioni fissate dal PI.

Il primo PI pertanto conferma e ordina le indicazioni progettuali già previste dal PRG/PI vigente, aggiornando la disciplina alla normativa vigente: le tavole di PI individuano la ZTO "E" generica che è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e smi.

Inoltre il Primo PI provvede ad individuare con apposita grafia nelle Tavole in scala 1:5000, 1:2000 del PI gli ambiti agricoli di salvaguardia individuati per la Zona agricola E del territorio agricolo. In tali ambiti le possibilità di intervento risultano diversificate in ragione della presenza nel P.A.T.I. o di AZIONI STRATEGICHE, inerenti a specifiche linee preferenziali di sviluppo insediativo, o di VALORI E TUTELE, inerenti la rete ecologica e/o ambiti di tutela agricola.

2.6 – Le zone “F” a Standard

La prima fase del PI individua e riclassifica sulla base di valutazioni effettuate sul PATI, le zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, effettuando la distinzione tra zone già attuate e ambiti ancora in progetto.

Il PI aggiorna pertanto le possibilità operative dell’attuazione delle aree a standard, ammettendo interventi da attuare in modo da realizzare ambiti qualificanti del tessuto urbano.

Le aree a standard possono infatti essere riservate all’utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l’utilizzo e l’esercizio degli impianti devono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE			Esistente -mq.-	Progetto -mq.-
<i>F1</i>	<i>AMBITI PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE CULTURALE – ART.43 NTO</i>			
	F1/A	AREE PER L'ISTRUZIONE	32.028,00	0,00
	F1/B	AREE PER ISTITUZIONI CULTURALI ED ASSOCIATIVE	5.912,00	0,00
	F1/C	AREE ATTREZZATE PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.	2.049,00	0,00
	TOTALE mq. AMBITI F1		39.989,00	
<i>F2</i>	<i>AMBITI DI INTERESSE RELIGIOSO – ART.44 NTO</i>			
	F2/A	AREE PER LA PRATICA DEL CULTO	9.110,00	0,00
	F2/B	AREE PER ISTITUZIONI RELIGIOSE	14.183,00	0,00
	TOTALE mq. AMBITI F2		23.292,00	
<i>F3</i>	<i>AMBITI DI INTERESSE AMMINISTRATIVO, SANITARIO ED ASSISTENZIALE – ART.45 NTO</i>			
	F3/A	AREE PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	4.329,00	0,00
	F3/B	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE ASSISTENZIALI	4.647,00	0,00
	F3/C	AREE ATTREZZATE PER ISTITUZIONI SANITARIE	1.059,00	0,00
	TOTALE mq. AMBITI F3		10.035,00	
<i>F4</i>	<i>AMBITI DEDICATI AL TEMPO LIBERO ED ALLO SPORT – ART.46 NTO</i>			
	F4/A	AREE PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	26.330,00	6.903,00
	F4/B	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE ASSISTENZIALI	108.419,00	29.085,00
	TOTALE mq. AMBITI F4		170.737,00	
<i>F5</i>	<i>AMBITI DI INTERESSE INFRASTRUTTURALE, COMMERCIALE, TECNOLOGICO E DELLE TELECOMUNICAZIONI – ART.47 NTO</i>			
	F5/A	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO	15.864,00	0,00
	F5/B	AREE PER SERVIZI COMMERCIALI E RICETTIVI	0,00	0,00
	F5/C	AREE ATTREZZATE PER SERVIZI TECNOLOGICI	20.252,00	0,00
	F5/D	AREE ATTREZZATE PER IL DEPOSITO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	9.921,00	0,00
	F5/E	AREE ATTREZZATE PER TELECOMUNICAZIONI	1.583,00	0,00
	TOTALE mq. AMBITI F4		47.620,00	
<i>F6</i>	<i>AMBITI DI INTERESSE CIMITERIALE – ART.48 NTO</i>			
	F6	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE CIMITERIALI	23.455,00	0,00
	TOTALE mq. AMBITI F6		23.455,00	

F7	AMBITI DEDICATI A PARCHEGGIO – ART.49 NTO			
	F7	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO	43.063,00	1.803,00
		TOTALE mq. AMBITI F7	44.866,00	
		TOTALE AREE ESISTENTI ED AREE DI PROGETTO	322.203,00	37.791,00
		TOTALE AMBITI PER USO PUBBLICO E DI INTERESE COMUNE	359.994,00	

Rispetto alla superficie relativa agli ambiti ad uso pubblico e di interesse comune attualmente presenti nel Comune di Villa Bartolomea pari a 32,22 Ettari, il Piano degli Interventi ha previsto la realizzazione di nuove aree a servizi per una superficie complessiva di 3,78 Ettari portando le aree a servizi pubblici ad un totale di 36,00 Ettari in totale.

Nel progetto di sviluppo delle aree a servizi pubblici il PI recupera quanto attuato e previsto dagli strumenti urbanistici precedenti istituendo nuovi ambiti urbani relativi alle trasformazioni delle aree a servizi già attuate e istituisce nuove aree per servizi pubblici con previsione di attuazione ex novo secondo quanto previsto dal piano triennale delle opere pubbliche predisposto dall'Amministrazione Comunale.

3. L'APPARTATO NORMATIVO E L'INFORMATIZZAZIONE

3.1 – Le norme tecniche operative

La trasformazione del vigente apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative del PI, in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI, si è operato attraverso:

- l'integrazione ed adeguamento alle normative di livello superiore;
- la formazione di nuovi articoli normativi in adeguamento al PATI.

Per quanto concerne l'integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono:

- l'adeguamento delle dotazioni urbanistiche a quanto disposto dalla LR n.11/2004;
- la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR n.11/2004.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si è trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PATI al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto alle norme vigenti.

3.2 – La cartografia e l'informatizzazione

L'aggiornamento cartografico proposto è finalizzato non soltanto alla redazione di una cartografia aggiornata che recepisca le varianti che sono divenute nel tempo vigenti, ma anche alla completa conversione delle informazioni che compongono il PRG/PI vigente, in una banca dati informatizzata con tecniche GIS.

La LR n.11/ 2004 ha introdotto nuove impostazioni metodologiche per la formazione del Piano Regolatore Comunale (PRC). In particolare, per quanto riguarda l'aspetto inerente il coordinamento e l'integrazione delle informazioni territoriali, la Legge e i relativi atti di indirizzo dettano norme per la formazione di banche dati, da realizzare secondo specifiche condivise a livello regionale, al fine di consentire l'interoperabilità dei dati provenienti da diversi enti, l'accessibilità, lo scambio e l'aggiornamento delle informazioni.

Questo cambiamento procedurale segna una svolta importante con la quale la cartografia di piano perde la caratteristica della "rappresentazione grafica fine a sé stessa" per divenire un sistema informativo territoriale interrogabile e che consente analisi territoriali.

La LR n.11/2004, quindi, chiede che i nuovi strumenti urbanistici siano costruiti rispettando determinate specifiche informatiche per la realizzazione di banche dati organizzate, uniformi e integrabili (BUR Regione Veneto n.4/2010).

Il Piano degli interventi (PI), ai sensi degli artt. 10, 11bis e 17 della LR n.11/2004 e smi, è dotato di un Quadro Conoscitivo (QC) e relative banche dati alfanumeriche.

Il primo PI, in adeguamento al PATI, è stato redatto utilizzando quale base cartografica la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRn formato shape) opportunamente aggiornata al 01.03.2024.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ED ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO

4.1 – Valutazione delle Manifestazioni di interesse

A seguito della diffusione dell' "Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi PI" in data 31.08.2021 Prot. n.10829, sono pervenute proposte per un totale di n.25 Manifestazioni di interesse inviate dai soggetti Privati all'Amministrazione Comunale, che possono essere suddivise per quanto concerne il tipo di richiesta nel modo seguente:

Trasformazione / Ampliamento di aree con cambio di destinazione d'uso:

- N. 1 da area centro storico a residenziale;
- N. 1 da area residenziale B speciale ad area residenziale B completamento edilizio;
- N. 1 da area agricola ad area di centro storico;
- N. 2 da area agricola ad area residenziale;
- N. 1 da area produttiva in zona impropria con relativa schedatura urbanistica ad area produttiva di completamento.
- N. 2 da area a parcheggio ad area residenziale.
- N. 2 da area ad espansione residenziale con PUA da approvare in area residenziale consolidata;
- N. 1 da area agricola ad area agroindustriale consolidata;
- N. 1 da area agricola ad area produttiva;
- N. 1 da area a verde privato ad area residenziale;

Costruzione di nuove unità immobiliari e/o manufatti su area agricola senza cambio di destinazione d'uso dell'area di sedime:

- N. 1 Realizzazione di parcheggio per autotreni su area agricola.
- N. 1 Realizzazione di n.2 autorimesse su area agricola.

Trasposizione ed aumento di volumetria esistente su aree urbane

- N. 2 Modifica della forma del fabbricato all'interno dell'area di sedime esistente senza aumento di volume;
- N. 1 Aumento di indice di edificabilità unatantum in area produttiva consolidata;

Modifica o conferma di schedature di Centro Storico e attribuzione/conferma di Unità di minimo intervento sugli edifici:

- N. 5 Edifici in Centro Storico – cambio gradi di intervento sugli edifici;
- N. 2 Edifici in Centro Storico – unità di minimo intervento per la realizzazione di un nuovo manufatto tettoia/portico e magazzino agricolo;
- N. 25 TOTALI

L'analisi delle Manifestazioni di interesse secondo i criteri generali di ammissibilità ha portato alle seguenti valutazioni:

- N.4 proposte di non accoglimento che non possono essere accolte perché non rispondenti ai criteri generali di ammissibilità, non conformi alla pianificazione strutturale stabilita dal PATI o ritenute non pertinenti;
- N.21 proposte di accoglimento che possono essere accolte perché rispondenti ai criteri generali di ammissibilità od oggettivamente conformi a quanto stabilito dalle linee strutturali del PATI.

Relativamente all'elenco dettagliato delle manifestazioni di interesse ad alla relativa cartografica di individuazione si rimanda al fascicolo allegato a) alla presente relazione intitolato "Piano degli interventi manifestazioni di interesse 2019-2023".

4.2 – Gli accordi pubblico/privato

Tra le proposte di accoglimento delle manifestazioni di interesse sono state rilevate N.10 proposte di rilevante interesse che possono addivenire ad una probabile proposta progettuale di accordo pubblico-privato.

Queste si dividono in:

- N. 1 proposte trasformazione da area agricola ad area produttiva di completamento in ampliamento ad un'attività esistente;
- N. 1 proposte di trasformazione di zona agricola in zona agroindustriale consolidata;
- N. 2 proposte di realizzazione di unità di minimo intervento a completamento di edifici in centro storico con alto grado di protezione all'intervento, per la realizzazione di un portico/tettoia;
- N. 1 proposte di aumento dell'indice di edificabilità di un'area in zona produttiva di completamento;
- N. 1 proposte di trasformazioni di zona agricola in zona residenziale con possibilità di intervento diretto.
- N. 1 proposte di trasformazione di un'area adibita a verde privato in area C1 ad espansione residenziale;
- N. 1 proposte di trasformazione da area agricola in area di centro storico con ridefinizione del perimetro di zona.
- N. 10 TOTALI

Gli accordi pubblico/privato proposti sono stati valutati non solo sotto il profilo della convenienza economica, ma anche e soprattutto per la compatibilità urbanistica, per la coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel "Documento del Sindaco" nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile), nonché di quanto stabilito con le linee guida ed i criteri stabiliti nella Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 16.03.2012.

Gli accordi pubblico/privato nello specifico sono:

PROPRIETA'		PROTOCOLLO	CONSUMO SUOLO Ettari - ha
M. 05	Bellini Ivano – Bottoni Rosanna	14/04/2020 prot. n. 5357	0,00
M. 07	Mistrello Stefano – Mambrin Elisa	27/07/2021 prot. n. 9481	0,00
M. 13	Mambrin Massimo	24/09/2021 prot. n. 12269	0,085
M. 14	Bellinazzo Costruzioni SRL	28/09/2021 prot. n. 12436	0,00
M. 17	Magro Gian Luca	08/11/2021 prot. n. 10829	0,00
M. 21	Rigo Danilo / Eredi	31/05/2022 prot. n. 8095	0,00
M. 23	Maragna Lucia	01/08/2022 prot. n. 11128	0,012
M. 24	Fertitalia SRL	14/09/2022 prot. n. 13308	2,086
M. 25	Soluzioni SRL	14/09/2022 prot. n. 13318	0,00
M. 27	Immobiliare Progetto Due SRL	17/01/2023 prot. n. 837	0,30

L'Ufficio di Piano degli Interventi ha provveduto a stilare le istruttorie relative ai n.10 accordi ritenuti ammissibili con la relativa quantificazione del contributo perequativo che il proponente deve versare all'Amministrazione Comunale.

Nella fase di accettazione e ratifica degli accordi pubblico/privato le seguenti ditte hanno formalmente rinunciato alla stipula dell'accordo:

PROPRIETA'		PROTOCOLLO	CONSUMO SUOLO Ettari - ha
M. 13	Mambrin Massimo	24/09/2021 prot. n. 12269	0,085
M. 14	Bellinazzo Costruzioni SRL	28/09/2021 prot. n. 12436	0,00
M. 25	Soluzioni SRL	14/09/2022 prot. n. 13318	0,00

In ultima analisi gli accordi di pianificazione accettati e portati all'approvazione del primo Piano degli Interventi sono stati n.7, relativi al seguente elenco:

PROPRIETA'		PROTOCOLLO	CONSUMO SUOLO Ettari - ha
N. 1	Bellini Ivano – Bottoni Rosanna	14/04/2020 prot. n. 5357	0,00
N. 2	Mistrello Stefano – Mambrin Elisa	27/07/2021 prot. n. 9481	0,00
N. 3	Magro Gian Luca	08/11/2021 prot. n. 10829	0,00
N. 4	Rigo Danilo / Eredi	31/05/2022 prot. n. 8095	0,00
N. 5	Maragna Lucia	01/08/2022 prot. n. 11128	0,012

N. 6	Fertitalia SRL	14/09/2022 prot. n. 13308	2,086
N. 7	Immobiliare Progetto Due SRL	17/01/2023 prot. n. 837	0,30
Consumo di suolo totale di:			2.398

Le trasformazioni urbanistiche previste dal primo Piano degli Interventi richiedono un consumo di suolo pari a 2,40 Ettari che portano la quota di suolo naturale massimo che il Comune di Villa Bartolomea può ancora consumare a 7,742 Ettari.

Relativamente all'elenco dettagliato degli accordi pubblico/privato, incluse le istruttorie e la cartografica di individuazione si rimanda al fascicolo allegato b) alla presente relazione intitolato "Accordi pubblico/privato 2023".

5. VERIFICA E DIMENSIONAMENTO

5.1 – Interventi di PI e contabilizzazione del relativo consumo di suolo

La Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»*", pubblicata sul BUR del 9 maggio 2017 ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, è stata approvata dal Consiglio Regionale ed è finalizzata al contenimento del consumo di suolo (Progetti di legge n. 14, 40 e 44).

Tale Legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.

Di rilevante interesse della normativa è l'introduzione di concetti innovativi e di previsioni volte alla difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del suolo, ma anche la riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Con provvedimento DGRV n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per i Comuni che hanno inviato la scheda informativa entro i termini di legge.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata LR n.14/2017, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale - DGRV n. 668 del 15 maggio 2018, (pertanto entro il 25 novembre 2019, termine poi prorogato al 31.12.2019 con LR n.14/2019 e poi ancora al 30.09.2020 con LR n.49/2019), dovevano approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PATI) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

Il Comune di Villa Bartolomea ha redatto la VARIANTE N.1 al PATI SOLO PER IL COMPARTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA di adeguamento alla LR n.14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, che è stata approvata con D.C.C. n. 13 del 18.05.2020.

La Variante N.1 al PATI di Villa Bartolomea ha ridotto la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, assegnata con DGRV n. 668/2018, di 6,57 Ettari, portando il bilancio del suolo ancora consumabile a **10,88** Ettari.

La Variante N.1 di PATI ha recepito le nuove disposizioni regionali di cui alle LR n.14/2017 e DGRV 668/2018 sul contenimento di consumo di suolo, in particolare:

- a) stabilendo la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in 10,88 Ettari;
- b) individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e), LR n.14/2017, aggiornata secondo le indicazioni e gli schemi esemplificativi forniti al Capitolo 3 dell'Allegato B alla DGRV 668/2018, nella Tavola n. 4bis di PATI – Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR n.14/2017.

In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito dalla Variante N.1 al PATI di 10,05 Ettari, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente il calcolo del consumo di suolo.

Il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco – sistemiche e le potenzialità produttive, e le superfici rinaturalizzate, ovvero ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Pertanto la quantità di consumo di suolo determinata potrà avere eventuali variazioni: in negativo dovute a interventi di impermeabilizzazione del suolo e positivi dovuti a interventi di “compensazione ecologica” di cui all'art. 2, comma 1, lett. l) della LR n.14/2017.

Considerato che il Piano degli Interventi per la contabilizzazione del consumo di suolo si basa su previsioni attuative, previa presentazione obbligatoria dell'area catastale di interesse e descrizione della relativa superficie, con queste indicazioni viene precisato, il consumo di suolo effettivo e “reale” previsto dal PI per ciascun intervento di urbanizzazione.

Nello specifico le risultanze del calcolo del consumo di suolo sono qui di seguito riportate rispetto agli interventi del PI, redatte prendendo in considerazione quanto sopra specificato e anche i sussidi operativi, non vincolanti, allegati alla Comunicazione Direzione Pianificazione Territoriale di prot. 20400 del 15.01.2020, elaborati e condivisi dalla Regione con le amministrazioni delegate all'esercizio delle funzioni in materia urbanistica (Province e Città Metropolitane) in sede di tavolo Tecnico Permanente istituito con DGRV n.4010/2009.

Dati conoscitivi di origine:

Quantità consumo di suolo assegnata/recepita DGRV 668/2018	Superficie territoriale comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)
ha	ha	ha	ha
17,45	5.324,96	362,05	4.962,91

Dati aggiornati all'approvazione della 1^ Variante al PATI per il territorio di Villa Bartolomea:

Quantità consumo di suolo assegnata/recepita alla 1^ Variante del PATI	Superficie territoriale comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)
ha	ha	ha	ha
10,88	5.324,96	368,62	4.956,34

A seguito, per stabilire la quota residua di suolo consumabile, si calcolano le successive addizioni o sottrazioni attuate con le Varianti Verdi e le approvazioni di accordi pubblico/privato intervenute dopo l'approvazione della 1^ Variante al PATI e propedeutiche all'adozione del primo PI, che sono i seguenti:

Approvazione Varianti Verdi 2022 - D.C.C. n.20 del 27/04/2022 dopo l'Approvazione della 1^ Variante al PATI:

N.	Denominazione zona PRG/PI	Zona PATI	Denominazione zona di trasformazione	Superficie ZTO in oggetto (mq)	Consumo Suolo LR 14/2017
Variante Verde 01/2022	D2/1 espansione con piano guida approvato	consolidato	Verde privato intercluso	- 7.212	RIGENERA
Variante Verde 02/2022	C2/4 espansione residenziale da urbanizzare	consolidato	E2b agricola	12.586	NO

Approvazione Accordi pubblico/privati 2022 - D.C.C. n.21 del 27/04/2022 dopo l'Approvazione della 1^ Variante al PATI

N.	Denominazione zona PRG/PI	Zona PATI	Denominazione zona di trasformazione	Superficie ZTO in oggetto (mq)	Consumo Suolo LR 14/2017
ACCORDO 01/2022	E/2b agricola	agricola	D2/2 Produttiva urbanizzata	8.506	SI
ACCORDO 02/2022	A -Corte rurale	Corte rurale	A - Corte rurale	0,00	NO

Accordi pubblico privati 2023 in approvazione con il primo Piano degli Interventi:

N.	Ditta richiedente	Denominazione zona PRG/PI	Denominazione ZTO di trasformazione	Superficie ZTO in oggetto (mq)	Consumo Suolo LR 14/2017
ACCORDO 01/2023	Bellini Ivano Bottoni Rosanna	A Centro Storico	A Centro Storico	0,00	NO
ACCORDO 02/2023	Mistrello Stefano Mambrin Elisa	E2b Agricola	B - completamento edilizio Speciale	330	SI
ACCORDO 03/2023	Maragno Gian Luca	A Centro Storico	A Centro Storico	0,00	NO
ACCORDO 04/2023	Rigo Danilo	F verde attrezzato	B - completamento edilizio	0,00	NO
ACCORDO 05/2023	Maragna Lucia	E2b Agricola	A Centro Storico	118	SI
ACCORDO 06/2023	FERTITALIA SRL	E2b Agricola	D4 Agroindustriale	20.861	SI
ACCORDO 07/2023	SOLUZIONI SRL	D1 produttiva	D1 produttiva	0,00	NO
ACCORDO 08/2023	Immobiliare Progetto Due SRL	E2b Agricola	D1 produttiva	3000	SI

Come conseguenza delle azioni attivate con le approvazioni di accordi di pianificazione dopo l'approvazione della 1^ Variante al PATI e agli accordi propedeutici all'adozione del primo Piano degli Interventi, come sopra riportati le aree che consumano suolo in quanto esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) sono pari a 3,28 ha, mentre il suolo rinaturalizzato è pari a 0,72 ha e pertanto il residuo di suolo utilizzabile è pari a **8,32 ha**.

Consumo di suolo massimo utilizzabile da 1^ Variante al PATI Ettari ha	Consumo di suolo Piano degli Interventi	Suolo rigenerato	Residuo di suolo utilizzabile
10,88	3,28	0,72	8,32

I dati sul consumo residuo di suolo del Comune di Villa Bartolomea all'adozione del primo Piano degli Interventi sono, dunque, i seguenti:

Quantità consumo di suolo assegnata/recepita all'adozione del primo PI	Superficie territoriale comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)
ha	ha	ha	ha
8,32	5.324,96	371,18	4.953,78

5.2 – Il dimensionamento

La 1^ Variante al PATI, su indicazione della LR n.14/2017 e calcolando le azioni di trasformazione urbanistica propedeutiche all'adozione del PI, ha determinato il limite della superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata pari a 7,49 ha.

Questo PI inserisce modifiche e trasformazioni all'interno di ambiti già diversi dalla zona agricola nel PRG/PI o comunque compresi nei perimetri della urbanizzazione consolidata dal PATI che di fatto non consumano SAU. Le sole trasformazioni che implicano sottrazione di SAU corrispondono a mq. 25.600. L'ufficio Tecnico calcolerà la superficie agricola trasformabile residua a mano a mano che vengono attuati gli interventi consentiti dal PI che la sottraggono.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce nuove volumetrie riferite alle nuove aree di lottizzazione ed in aree produttive già previste dal PRG/PI e confermate dal PI. Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento.

RESIDUO DEL PRG/PI E RELATIVI INTERVENTI RESIDENZIALI DEL PI

Denominazione	Volume residenziale residuo PRG/PI mc	Azione del PI	Denominazione PI	Volume residenziale accolto dal PI mc	Abitanti teorici
VILLA BARTOLOMEA – VIA L.A. BELLINI QUADRANTE NORD-OVEST	36.186,00	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	36.186,00	241
VILLA BARTOLOMEA VIA BERTASSELLO	4.854,00	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	4.854,00	32
VILLA BARTOLOMEA - VIA A. TOSCANINI, LOTTO INTERMEDIO	20.755,50	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	20.755,50	138
VILLA BARTOLOMEA - VIA A. TOSCANINI, LOTTO FINALE	13.450,50	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	13.450,50	90
CARPI VIA BORGO DI SOPRA	6.291,00	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	6.291,00	41
CARPI VIA G. MASIN	6.363,00	Confermata ZTO C	C1 – espansione residenziale con PUA da approvare	6.363,00	41

RESIDUO DEL PRG/PI IN ZTO D E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PI

Denominazione	Superficie fondiaria PRG/PI mq.	Azione del PI	Denominazione PI	Superficie fondiaria PI mq.
ZAI DI CARPI- LOTTO INTERMEDIO E LOTTO SUD	261.822,00	Conferma ZTO D	D2 – Produttive industriali artigianali di espansione	261.822,00

INTERVENTI RESIDENZIALI ATTIVATI DAL PI

Denominazione	Volume residenziale residuo PRG/PI mc	Azione del PI	Denominazione PI	Volume residenziale accolto dal PI mc	Abitanti teorici
ACCORDO N.2 – MISTRELLO STEFANO MAMBRIN ELISA	0,00	Istituzione ZTO B Speciale	B2 – completamento edilizio speciale if=1,20	396,00	3
ACCORDO N.4 – RIGO DANILO EREDI	0,00	Istituzione ZTO B	B1 – completamento edilizio if=1,80	972,00	7
ACCORDO N.5 – MARAGNA LUCIA	0,00	Istituzione ZTO A	A – aree di tutela storico-monumentale di Centro Storico – isolato Borghetto	90,00	1
SPINIMBECCO - VIA ARZARON ANGOLO VIA CANALETTO	0,00	Istituzione ZTO B	B1 – completamento edilizio	2.314,80	15

INTERVENTI PRODUTTIVI ATTIVATI DAL PI

Denominazione	Superficie fondiaria PRG/PI mq.	Azione del PI	Denominazione PI	Superficie fondiaria PI mq.
M.28/2023 – FRACCAROLLO PRIMO, MARIO E FABIO	7.869,00	Istituzione ZTO D4	D1 – produttive industriali artigianali di completamento	7.869,00
M.29/2023 MONTAGNANA CEREALI DI MONTAGNANA MATTEO E C. SAS	13.924,00	Conferma fuori zona	Ambiti con attività produttive in zona impropria da confermare con schedatura	13.924,00
ACCORDO N.6 - FERTITALIA SRL	20.861,00	Istituzione ZTO D4	D4 – agroindustriale di completamento	20.861,00
ACCORDO N.8 – IMMOBILIARE PROGETTO DUE SRL	3.000,00	Istituzione ZTO D1	D1 – produttive industriali artigianali di completamento	13.924,00

INTERVENTI SU DOTAZIONI URBANISTICHE – AREE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE

Denominazione e tipo di standard	Azione del PI	Denominazione ZTO F sul PI	Superficie mq.
VILLA BARTOLOMEA parte ex campo sportivo di Villa Bartolomea – Ambiti per l'istruzione F1	Istituzione di ZTO F1	ZTO F1/A - Aree per l'istruzione Mensa scolastica + area verde	6.216,00
VILLA BARTOLOMEA via IV novembre – Ambiti dedicati a parcheggio	Istituzione di ZTO F7	ZTO F7 - Ambiti dedicati a parcheggio (Parcheggi Scuole)	1.828,00
VILLA BARTOLOMEA via D. Maestrello, via E. Ghedini, via A. Zaninello, via G. Rodin – Ambiti dedicati a parcheggio	Istituzione di ZTO F7	ZTO F7 - Ambiti dedicati a parcheggio (Parcheggi area ex PUA di iniziativa pubblica Del Fante)	931,00
VILLA BARTOLOMEA via A. Toscanini angolo via G. Donizetti – Ambiti dedicati a parcheggio	Istituzione di ZTO F7	ZTO F7 - Ambiti dedicati a parcheggio (Parcheggio via Toscanini)	395,00
SPINIMBECCO Via Grinfone – Ambiti per l'istruzione F1	Istituzione di ZTO F1 in attuazione della D.C.C. n.47 del 12.12.2021	ZTO F1/A - Aree per l'istruzione 1-Nido d'infanzia	3.310,00
SPINIMBECCO piazzale Papa Giovanni Paolo II – Ambiti dedicati a parcheggio	Istituzione di ZTO F7	ZTO F7 - Ambiti dedicati a parcheggio (Parcheggio piazzale Papa Giovanni Paolo II)	1.569,00
CARPI via Borgo Chiesa angolo via G. Casara – Ambiti per istituzioni culturali ed associative	Istituzione di ZTO F1	ZTO F1/B - Aree per istituzioni culturali ed associative (Centro Servizi)	808,00

CARPI via via G. Casara - Ambiti dedicati a parcheggio	Istituzione di ZTO F7	ZTO F7 - Ambiti dedicati a parcheggio (Centro Servizi)	869,00
CARPI via via G. Casara - Ambiti dedicati al tempo libero ed allo sport	Istituzione di ZTO F4	ZTO F4/B- Aree attrezzate a verde e parco giochi (Centro Servizi)	1.374,00

ALTRI INTERVENTI ATTIVATI DAL PI

Denominazione	Azione del PI	Denominazione zona PI	Volume accolto dal PI - mc	Abitanti teorici
ACCORDO N.1 – BELLINI IVANO BOTTONI ROSANNA	Attribuzione nuova volumetria in zona A – per costruzione porticato	A – ambiti di tutela storico-monumentale centro storico Villa Bartolomea – Isolato 5 Mezza Villa	360,00	2
ACCORDO N.3 – MAGRO GIAN LUCA	Attribuzione nuova volumetria in zona A – per costruzione tettoia	A – ambiti di tutela storico-monumentale centro storico Villa Bartolomea - isolato 6 Mezza Villa	152,00	1
M.22 – RODIN MICHELE	Trasposizione volumetrica in zona A1 – per costruzione magazzino agricolo	A1 – Agglomerati e corti rurali di antica origine – Scheda n.11 Cappellara	1.315,00	-

6. TEMPI E SOSTENIBILITA' ECONOMICA

6.1 – Programmazione degli interventi

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente PRG/PI è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano (massimo cinque anni).

Oltre ad essa restano comunque valide alcune regole, in parte previgenti, che il PI rispetta:

- a) dalla data dell'adozione del PI 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 smi;
- b) l'approvazione del primo PI comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal PI hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore.

La novità più rilevante rispetto al PRG/PI è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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 a una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della LR n.11/2004.

All'interno di questo quadro temporale di riferimento il Comune di Villa Bartolomea identifica la seguente programmazione temporale rispetto agli interventi evidenziati nelle priorità operative:

1. revisione e semplificazione della normativa tecnica, in armonia con le norme del PATI vigente;
2. sviluppo dei servizi e programmazione delle opere e degli interventi pubblici e di interesse pubblico, legando le modalità operative di attuazione alla perequazione introdotta dal presente PI;
3. Definizione delle questioni emergenti per le quali vengono previsti lo sviluppo e la definizione delle modalità di intervento in fasi di PI successivi.

Il PI, coerentemente con i "comandi" del Piano Strutturale e dell'allegato Rapporto Ambientale, ha valutato "la contestualità degli interventi previsti dal PATI" 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 PATI verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

Tale operazione, è necessaria ai fini della valutazione del Piano, ed 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 PATI 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.

Il P.I. è stato valutato da specifica Valutazione Geologica e di Compatibilità Idraulica, nel rispetto di quanto contenuto nella DGRV n.1322 del 10 maggio 2006 e smi.

6.2 – Quadro economico

La LR n.11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi e alla costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da attivazione di PUA o meccanismi perequativi, pertanto le dotazioni urbanistiche, anche in considerazione del contributo perequativo risulta fattibile.

Per quanto concerne 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, contributi perequativi, ecc.).

6.3 – Il monitoraggio

Il Piano degli Interventi attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale ed è soggetto a procedure di verifica da attuare secondo quanto previsto nel Piano del Monitoraggio allegato al Rapporto Ambientale (VAS) e come previsto all'articolo 76 del PATI.

Il responsabile del procedimento, contestualmente alla redazione del PI, avvia il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio e cura il Piano di Monitoraggio come previsto dal Piano strutturale.