



PI 2020 COMUNE DI ROVOLON

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato adeguato
alle decisioni assunte
dalla DCC n. 14 del
30/05/2022

giugno 2022

Elaborato 15

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Comune di Rovolon



COMUNE DI ROVOLON
Piazza Marconi 1 - ROVOLON (PD)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____
APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ____ del ____

Il Sindaco
Maria Elena SINIGAGLIA

Ufficio Tecnico Edilizia Privata Urbanistica
Il responsabile, Giuseppe TREVISAN, Geometra
Cinzia FASOLO, Geometra

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, Ingegnere
Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.

Analisi Agronomiche
Paolo RIGONI, Dott. agr. for.
Luca NALDI, Dott. agr. for.

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it



SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	3
1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica	4
1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Rovolon	5
1.4. Comune "regista"vs privato "attore": il tema della perequazione	7
2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO	9
3. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO	15
3.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale	15
3.2. Lo zoning del Piano degli Interventi	21
3.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.....	28
4. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO	40
4.1. Sintesi del dimensionamento di Piano	40
4.2. Sintesi programma OO.PP. 2020/2022.....	49
4.3. Il consumo di suolo della LR 14/2017	53



var. 1° PI - Relazione - comune di Rovolon

1. INTRODUZIONE

1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi 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 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)	PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regola la trasformabilità della zona agricola (quantità)	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Comune di Rovolon ha approvato il PAT in Conferenza di Servizi decisoria del 12.11.2018 ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 13 in data 14.02.2019 e pubblicato sul BUR n. 21 del 01.03.2019. IL PAT è divenuto efficace dopo 15 giorni la pubblicazione ovvero il 16.03.2019. A partire da tale data il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO DEL SINDACO	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio comunale e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
APPROVAZIONE	ENTRO 60 GG APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni. Trasmissione degli elaborati alla Provincia e deposito c/o la sede comunale.
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici



Attuativi (PUA). Il Piano degli Interenti (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "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" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Padova ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - b) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
 - c) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - d) Opere Pubbliche (OO.PP.);

atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Rovolon

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente (vecchio PRG).

I principali contenuti della Variante 1 al Piano degli interventi si riassumono in:



- predisposizione nuova base cartografica in recepimento a quanto previsto dalla LR 11/2004 e atti di indirizzo;
- allineamento cartografico del PI alle varianti al PRG approvate antecedentemente all'entrata in vigore del PAT;
- allineamento dei Gradi di Protezione degli Edifici con le modifiche determinate dalle DCC antecedenti il PAT;
- modifiche cartografiche di minima al fine di meglio ridefinire alcuni perimetri di zona sulla base della Carta Tecnica Regionale e aggiornamento delle situazioni consolidate dovuti alla realizzazione dei Piani attuativi e cessione delle opere pubbliche delle zone di espansione;
- conferma di ambiti di espansione del PRG pre-vigente,
- stralcio di zone di espansione non attuate per le quali i proprietari non hanno mantenuto la volontà di conferma delle aree edificabili;
- ridisegno della città pubblica attraverso la cessione di parte delle aree a standard non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6 LR 11/2004;
- verifica delle zone a standard non attuate;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione ed ambiti di riconversione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- predisposizione di schede normative per la disciplina degli ambiti di trasformazione;
- aggiornamento della vincolistica e delle fasce di rispetto in adeguamento alla Tavola 1 del PAT Carta della Pianificazione e Vincoli;
- aggiornamento della normativa in virtù dell'approvazione di leggi regionali e statali sul tema di vincoli e fasce di rispetto;
- censimento, aggiornamento e definizione della localizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto;
- mappatura schede B e ridefinizione delle categorie di intervento;
- aggiornamento e modifica del grado di intervento di alcuni edifici di interesse storico che hanno perso la caratteristica;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del PAT e alla normativa vigente;
- riclassificazione aree edificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015 (varianti verdi);
- verifica del dimensionamento di dotazioni ed aree a standard ed opere pubbliche;
- verifica della presenza di manufatti incongrui da demolire e rinaturalizzare;
- -verifica termini del dimensionamento sia in termini del consumo di suolo ai sensi della LR 11/2004 sia in termini di mc di dimensionamento per ATO.



Le scelte sostanziali del Piano degli Interventi sono state valutate dal punto di vista sia Idraulico (VCI) che Ambientale (Verifica di Assoggettabilità a VAS, Valutazione di Incidenza Siti Rete Natura 2000).

1.4. Comune “regista”vs privato “attore”: il tema della perequazione

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l'oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliano mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;
- finanza di progetto;

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, rappresenta il consolidamento di questo nuovo percorso che si sta delineando e che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli

astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

La trattazione del tema e l'applicazione concreta dei meccanismi perequativi è trattata nell'elaborato 21 "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione" al quale si demanda per l'approfondimento del tema.

Nel medesimo elaborato sono riportati inoltre i Criteri per la Valutazione delle Manifestazioni di Interesse presentate nella fase partecipativa.



2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Rovolon in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 30.03.2019.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Gli obiettivi generali fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole:
- la tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti e dei nuclei storici attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione
- la riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni:
- la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche
- la difesa dai rischi idrogeologici

Dalle valutazioni emerse in sede di dibattito durante la stesura del PAT e analizzando le osservazioni dei cittadini e dei portatori di interesse le questioni emerse possono essere sintetizzate in una serie di tematiche di cui proporre l'approfondimento in sede di PI.

Queste sono riassumibili nei seguenti punti.



a) Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT e ora dalla nuova legge LR 14/17 vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata, cioè della città costruita e dotata dei servizi.

Il PAT, seguendo questa esigenza, ha individuato una serie di aree intercluse tra i margini delle aree urbanizzazione consolidata e lungo i limiti di ridefinizione del margine per poter dare una risposta concreta ai cittadini.

In sede di Piano degli Interventi si dovranno ridefinire i perimetri delle aree edificabili, circoscrivendoli alle reali esigenze dei cittadini e indicando le volumetrie consentite nel rispetto dei limiti dimensionali per ATO dati dal PAT.

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere i lotti a "volumetria pre-definita" in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo della superficie agricola prescritta dallo strumento urbanistico superiore (PAT).

Sarà inoltre analizzata la definizione della quota di edificabilità prevista dal PRG vigente, nelle aree di urbanizzazione consolidata, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione.

In merito alle dotazioni dei servizi pubblici saranno verificati i fabbisogni di infrastrutture e i servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e allo stato di attuazione delle opere.

b) La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo

Altro obiettivo primario del PAT è la valorizzazione e tutela del territorio agricolo attraverso due azioni principali:

- 1) la valorizzazione e promozione della rete di itinerari legati a varie funzioni (escursionismo, ciclo-turismo, ciclo-agonismo, turismo equestre) e del Parco dei Colli, attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni e servizi di supporto (aree parcheggio, punti ristoro) e diffusione informativa e coordinamento della segnaletica, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio collinare.
- 2) la salvaguardia del territorio agricolo al fine di favorire anche un progetto di valorizzazione agro-turistica del territorio che ha valenze



ambientali, naturalistiche e culturali; le azioni previste dal PAT indicano il cambio d'uso e la ristrutturazione degli edifici abbandonati o (ove possibile) la demolizione con rilocalizzazione dei volumi incongrui attraverso gli istituti del credito edilizio e della perequazione, al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo.

La volumetria non utilizzata degrada il territorio agricolo ma può assumere una certa importanza sia per rispondere alle esigenze dei cittadini (riutilizzo ai fini residenziali) sia per avviare processi di riconversione e riqualificazione del paesaggio agrario. L'obiettivo principale rimane comunque il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente abbandonata anche per non consumare nuovo territorio agricolo. Tre possono essere le modalità attuative:

- 1) recupero dell'edificio ai fini residenziali ove consistenza, accessibilità e presenza di sotto-servizi lo consentano;
- 2) recupero dell'edificio per ricovero temporaneo di cose o persone per un periodo e d'uso limitato ove vi sia presenza di adeguata accessibilità;
- 3) ri-localizzazione dell'edificio ai fini del recupero di aree coltivabili in ambiti compatibili con le previsioni del PI.

c) Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza del centro storico di Rovolon e di altri nuclei e località isolate con forti connotazioni storiche.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati ai fini residenziali, al fine di migliorare la qualità urbana e la fruibilità di spazi aperti e luoghi pubblici e aumentare la dotazione di standard e di opere pubbliche delle frazioni.

Per i centri caratterizzati da una vocazione ed utilizzo di tipo turistico-ricettivo o di ristorazione il Piano degli Interventi potrà prevedere forme di recupero verso destinazione ricettive di modesta entità e di piccole strutture commerciali connesse al turismo rurale (B&B, agriturismo, albergo diffuso, ecc.) ai fini di fornire dei servizi funzionali ad una domanda turistica legata a percorsi escursionistici, cicloturismo, ippovie.

Il Piano degli Interventi potrà rivedere inoltre i Gradi di Protezione degli edifici e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico esistente, anche se la norma deve rimanere all'interno dei criteri del PAT.



In sede di PI si dovrà procedere ad una ricognizione delle casistiche puntuali per la verifica della fattibilità dei singoli interventi, che potrebbe avvenire anche attraverso il ricorso ad un bando pubblico.

d) Sistema produttivo

Il PAT in conformità con il PTCP non individua nuove aree produttive o commerciali per la grande distribuzione.

Il Piano degli Interventi mantiene quindi la previsione dell'area esistente che non è ancora saturata. Eventualmente si potrà procedere ad una revisione normativa sulle destinazioni d'uso compatibili.

e) Le nuove regole del consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza.

Il tema è stato tradotto dal legislatore regionale nella nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e nella successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissa in 12,39 ettari la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale di Rovolon.

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi si dovrà muovere all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e la salvaguardia del suolo agricolo.

Il tema della limitazione del consumo di suolo e della rinaturalizzazione del suolo compromesso, è oggi oggetto di un disegno di legge al vaglio del Consiglio Regionale Veneto; il PI si prefigge l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della rinaturalizzazione del territorio compromesso, attraverso misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante l'istituto del credito edilizio. Il PI potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei volumi in aree

idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità idraulica e geologica.

PI - SCHEDE PROGETTO AREE DI TRASFORMAZIONE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica riguarda la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica edilizia finalizzato al recupero, riqualificazione e cambio di destinazione d'uso di due fabbricati localizzati nell'ambito di pregio paesaggistico-ambientale della Valle Toffan.

A fronte della riconversione e riqualificazione la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica.

Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, per un volume massimo di 2.805 mc. V.P.P. e la realizzazione di massimo due unità abitative per il fabbricato ad est;
- la riqualificazione attraverso intervento di demolizione con ricostruzione, ricomposizione volumetrica con traslazione del sedime del fabbricato esistente a destinazione residenziale, per il fabbricato ovest; il recupero è consentito per una volumetria massima di mc. 1651 V.P.P. corrispondente all'attuale consistenza urbanistico-edilizia. La ricomposizione volumetrica potrà generare massimo due unità abitative le quali dovranno costituire un unico corpo di fabbrica. E' ammessa altresì la realizzazione di un corpo pertinenziale per la collocazione di vani accessori ai fabbricati stessi, la cui volumetria deve rientrare all'interno della volumetria massima consentita di mc. 1651 V.P.P.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificazione e riordino complessivo delle aree esistenti;
- b) recupero e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della zona boscata presente in prossimità dell'area pertinenziale;
- riordino complessivo delle aree pertinenziali ed eliminazione delle superfetazioni non legittimate;
- i nuovi volumi edilizi dovranno rispettare le tipologie della zona agricola;
- adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di accesso al lotto, alle nuove destinazioni e consistenze dei fabbricati;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
Superficie territoriale: 3.800 mq.
Volume massimo ammesso per cambio uso: mc. 2.805
Volume massimo ammesso per ricomposizione volumetrica: mc. 1.651
Unità abitative massime: 2 per ogni edificio
Destinazioni d'uso ammesse: residenziale



AT-05

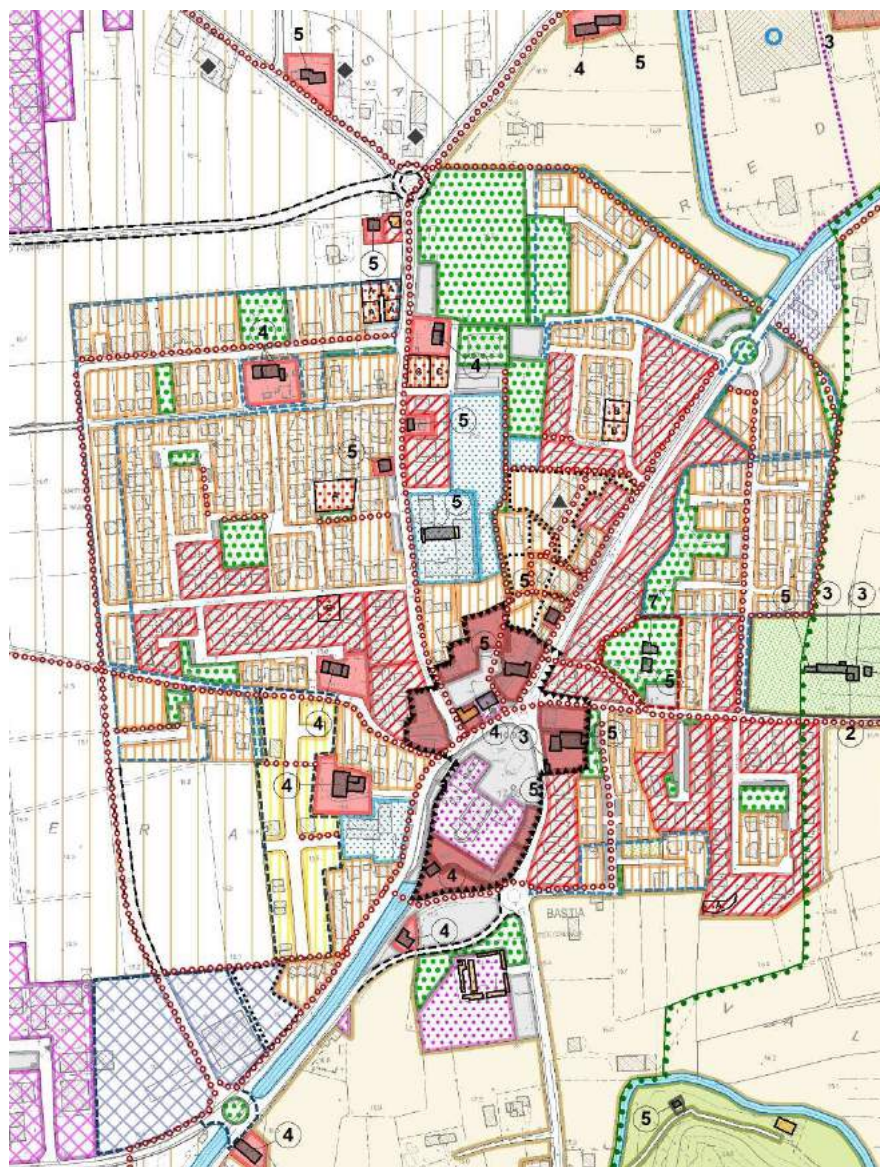
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VALLE TOFFAN

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona agricola di protezione agro-forestale E2a
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 8.830
Volume massimo ammesso per cambio d'uso	mc 2.805
Volume massimo ammesso per ricomp. volum.	mc. 1.651
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,70

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Edificio non funzionale alla conduzione del fondo soggetto a cambio di destinazione d'uso
- Fabbricato soggetto a demolizione e ricomp. volumetrica
- Sagoma indicativa per trasformazione edificio demolito
- Verde privato
- Area boschiva



Estratto zoning Intero Territorio Comunale frazione di Bastia

3. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

3.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale

La redazione del Piano degli Interventi si è basata su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali.

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, suddivisi in:

a) il **vincolo paesaggistico** individuato ai sensi dell’art. 136 D.Lgs 42/2004”, come “bellezze individue e bellezze d’insieme” relativo all’ambito collinare dei Colli Euganei;

b) i **vincoli paesaggistici sui corsi d’acqua** individuati ai sensi dell’Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):

- Scolo Nina – Fossona;
- Scolo Bandizzà;
- Scolo Rialto;
- Rio di Sopra;
- Rio Rovolon;
- Scolo Condotto (Comune di Albettonne);
- Scolo Canaletto (Comune di Albettonne).

c) il **vincolo sul Parco Regionale** dei Colli Euganei individuato ai sensi dell’Art. 142, lett. f) D. Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);

d) i **vincoli paesaggistici sulle aree boscate** individuate ai sensi dell’Art. 142, lett. g) D. Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985).

Per quanto riguarda l’art. 10 del DLgs 42/2004 **Vincolo Monumentale**, sono individuati i seguenti beni:

- Villa Papafava dei Carraresi del secolo XIX con annessi e connessi (Decreto 17.07.1962);
- Villa Ottavia ora De Fabi Pezzani dei sec. XVI-XVII con annesse barchessa e parco (Decreto 16.01.1664);
- Villa Schiavinato del XVI sec (Decreto 04.05.1982);
- Immobile denominato “Il Palazzetto” (Decreto 12.11.1988);
- Villa Priuli – Fogazzaro Maruffa (Decreto 02.04.1996);
- Villa Da Rio, Rubini, Canal detta “La Colombara” (Decreto 10.12.2003);
- Complesso Rustico Costigliola (Decreto 07.02.2005);



- Complesso di Villa Loredan Manfredini con annessi agricoli, brolo, corte rurale, area di pertinenza (Decreto 15.10.2018);
- Chiesa Parrocchiale e Campanile di Rovolon (Decreto 31.01.2019);
- Edifici pubblici di oltre 70 anni.

È riportato anche il **vincolo idrogeologico - forestale** che riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore, localizzato nella zona collinare del comune.

Vengono evidenziati inoltre, come vincoli, i **Siti della Rete Natura 2000**. Le aree interessate, devono essere sottoposte a procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della normativa in materia DGR 29 agosto 2017, n. 1400. Tali aree corrispondono al seguente sito:

- Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3260017 "**Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco**".

Sono individuate le **aree a pericolosità idraulica e idrogeologica** in riferimento al P.A.I., per il Comune di Rovolon le zone a pericolosità presenti sono:

- P1 pericolosità moderata (Art. 10 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
- P2 pericolosità media (Art. 11 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
- P3 pericolosità elevata (Art. 12 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
- Zone di attenzione geologica (Art. 8 delle Norme di Attuazione del P.A.I.).

dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta - Bacchiglione (Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012) e dal Piano stralcio per l'assetto. Per la disciplina e gli interventi ammessi in tali zone si rimanda alle NTO del PAI riportate nella relazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Vengono riportate le **frane** individuate nell'Inventario de Fenomeni Franosi in Italia (IFFI).

Nella tavola dei Vincoli è rappresentato il perimetro dei **centri storici**, tratto da quello presente nel PAT; i centri storici riguardano quelle parti del territorio che rivestono caratteristiche particolari di pregio, distinti in:



- Bastia Centro;
- Carbonara Centro;
- Rovolon Centro;
- Lovolo - Fornasetta.

A questi perimetri si aggiungono anche le aree delle Zone “A1 - centri storici”, presenti nei tre borghi precedentemente elencati e i complessi ed **edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale** con relativo grado di intervento.

Inoltre all'interno della tavola vengono individuati gli ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale e le relative aree di pertinenza, esterni al centro storico ed al perimetro del Parco regionale dei Colli Euganei (ZTO A2).

Nella carta dei vincoli si evidenziano anche le aree destinate a “Verde Privato” poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali. Tali aree risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, parcheggi e verdi di arredo, ecc.) per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

Il Piano degli Interventi nella tavola dei vincoli individua i seguenti **elementi di interesse storico naturalistico ed ambientale**:

- emergenze architettoniche e dintorni;
- risorgive e sorgenti;
- grotte;
- monumenti naturali vegetazionali;
- monumenti naturali geologici;
- manufatti di archeologia industriali;
- fasce alberate di mitigazione;
- varchi non edificati.

Viene delimitata la **zona di tutela fluviale** riguardante le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità pari a 100 metri per caratteristiche ecologico - ambientali, vincolati ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004:

- Scolo Nina-Fossona;
- Scolo Bandezzà;
- Scolo Campanella;
- Scolo Colombina;



- Scolo Comuna;
- Scolo Costigliola;
- Scolo Dandola e Dondolone;
- Scolo Degoretta;
- Scolo Fontana Coperta;
- Scolo Lozzo;
- Scolo Pedrotta;
- Scolo Rialto;
- Scolo Santa Colomba;
- Scolo Sereo;
- Rio di Sopra;
- Rio Rovolon;
- Calto Bianco;
- Calto delle Vecchie;
- Condotto del Bosco;
- Fossa Rosa;
- Fossa Storta;
- Fosso Stella;
- Scolo Condotto (Comune di Albettonne);
- Scolo Canaletto (Comune di Albettonne).

In armonia con le indicazioni del Piano Ambientale, il P.I. individua in ambito comunale, la rete dei percorsi di primario interesse turistico, connessi ai centri maggiori, alle emergenze architettoniche, ai siti geologici e di valore naturalistico, agli elementi puntuali presenti nel territorio comunale. La rete principale dei percorsi comprende i seguenti elementi:

- rete dei sentieri e dei percorsi rurali;
- rete dei percorsi pedonali e/o ciclabili nei centri abitati e in ambienti naturali.

I vincoli tecnologici individuati sono inerenti a:

- **Depuratori**; per gli impianti è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata l'impianto o al suo ampliamento. Per gli edifici presenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- **Elettrodotti**; la localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente. All'interno delle fasce di rispetto si applicano



le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24.11.1984 e s.m.i. tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nulla-osta del gestore;

- **Cimiteri**; gli interventi sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002. Vengono individuati i seguenti impianti cimiteriali con le rispettive fasce di rispetto:
 - Bastia;
 - Carbonara;
 - Rovolon.

Per gli **allevamenti zootecnici**; il PI definisce le specifiche all'interno dell'Elab. 11 "Schede Allevamenti Zootecnici", e ne individua le fasce di rispetto determinate ai sensi della LR 11/2004 e delle DGR Veneto per la disciplina zone agricole. Il PI individua le fasce per gli allevamenti zootecnici intensivi:

- dalle residenze civili sparse;
- dalle residenze civili concentrate.

Il PI individua 4 **impianti per la comunicazione elettronica** ad uso pubblico identificati di cui 3 impianti per la telefonia localizzati in:

- impianto foglio 7 particella n. 834:
 - PD35030_010 Bastia, via delle industrie (ID:37659) ILIAD ITALIA S.p.A;
 - PD131_var2 Bastia, via delle industrie (ID:32399) Wind Tre SpA.
- impianto Foglio 7 particella 654:
 - PD50 Bastia, via delle industrie (ID:27393) TELECOM;
 - PD1869A Bastia, via delle industrie (ID:26666) VODAFONE;
 - PD231-A Bastia, via delle industrie (ID:31023) FastwebAir.
- impianto Frassanelle:
 - PDA6UGOLF CLUB FRASSANELLE(ID:8842)TELECOM

Un ultimo impianto è per telecomunicazioni e TV:

- impianto di Monte della Madonna:
 - 730.0 MHz - PD2A - MONTE MADONNA 003D (ID:38219) CANALE ITALIA S.r.l.
 - 826.0 MHz - PD2A - MONTE MADONNA 004D (ID:38220) Canale Italia 2 S.r.l.

Il Piano degli Interventi, in accordo con il PA e con il Piano Cave, individua i siti estrattivi abbandonati o dismessi presenti nel territorio comunale.



Per le **infrastrutture**; sono state verificate e indicate le relative fasce di rispetto stradale in relazione alla classificazione funzionale delle strade e al perimetro dei centri abitati.

Inoltre, sono rappresentate le zone di tutela riguardanti i fiumi e i canali individuati anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904. Viene riportata l'intera rete di fiumi e canali suddivisi tra primaria, secondaria e terziaria e la rete delle condotte pluvirrigue (principali, primarie e distributrici). Per le fasce di rispetto si rimanda all'art. 55 delle NTO.

In tavola dei vincoli sono inoltre riportati gli edifici storici con grado di protezione. Per la descrizione di tale tematismo si veda il capitolo 3.4 della presente relazione.

	Limite amministrativo Rovolon				Emergenze architettoniche e dintorni	Art. 53
VINCOLI AMBIENTALI E STORICI						
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - bellezze individue e bellezze d'insieme	Art. 49			Risorgive e sorgenti	Art. 53
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) - Corsi d'acqua	Art. 49			Grotte	Art. 53
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. f) - Parco Regionale dei Colli Euganei	Art. 49			Monumenti naturali vegetazionali	Art. 53
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g) - zone boscate	Art. 49			Monumenti naturali geologici	Art. 53
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 10 - edifici e pertinenze	Art. 50			Manufatti di archeologia industriale	Art. 53
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 10 - edifici di interesse pubblico con più di 70 anni	Art. 50			Fasce alberati, filari di mitigazione	Art. 53
	Vincolo idrogeologico - forestale	Art. 51			Varchi non edificati	Art. 53
	Sito di Importanza Comunitaria (SIC)	Art. 52			Fascia di tutela fluviale e di rispetto ambientale dei corsi d'acqua	Art. 56
	Zona di Protezione Speciale (ZPS)	Art. 52			Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto	Art. 54
Are a rischio geologico in riferimento al PNI						
	P3 - pericolosità elevata				Sentieri e percorsi rurali	Art. 54
	P2 - pericolosità media			VINCOLI TECNOLOGICI E FASCE DI RISPETTO		
	P1 - pericolosità bassa				Idrografia	Art. 55, 5
	Zone di attenzione geologica				Depuratori/fasce di rispetto	Art. 58
	Frane IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia)	Art. 62			Elettrodotti/fasce di rispetto	Art. 58
TUTELA NATURALISTICA, AMBIENTALE E STORICA						
	Perimetro del Centro Storico	Art. 5, 19			Cimiteri/fasce di rispetto	Art. 59
	Zona A1 - Centro storico	Art. 19			Impianti di Comunicazione ad Uso Pubblico	Art. 60
	ZTO A2 - Ambiti di edifici di interesse storico architettonico ambientale esterni al perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei	Art. 20			Allevamenti zootecnici	Art. 61
	Complessi ed edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale e grado di intervento	Art. 10			Fascia di rispetto Allevamenti zootecnici intensivi per residenze civili Sparse	
	Altri edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale del Piano Ambientale Parco Regionale Colli Euganei	Art. 10			Fascia di rispetto Allevamenti zootecnici intensivi per residenze civili Concentrate	
	Complessi ed edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale e grado di intervento	Art. 40			Cave abbandonate e dismesse	Art. 63
	Verde Privato	Art. 41			Fascia di rispetto stradale	Art. 57
					Centri Abitati Codice della Strada	Art. 57
					Viabilità esistente	Art. 57
					Modifiche alla viabilità esistente e nuova viabilità prevista	Art. 57

Legenda Tavola 3 Vincoli Intero Territorio Comunale

3.2. Lo zoning del Piano degli Interventi

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche sulla verifica e ridefinizione dello zoning di piano e sulla ridefinizione delle tipologie di zone territoriali omogenee ai sensi della LR11/2004 e del PTCP. La zonizzazione di piano è riportata per l'intero territorio comunale in scala 1:5.000 e per le zone significative (Bastia, Carbonara, Rovolon, Lovolo - Fornasetta) anche in scala 1: 2.000.

Le attività di aggiornamento e allineamento cartografico del Piano degli Interventi rispetto al PRG vigente hanno interessato le seguenti attività:

- aggiornamento della Carta Tecnica Regionale;



- aggiornamento ed allineamento della variante generale del PRG con le successive varianti approvate;
- adeguamento della perimetrazione dei centri storici a quelli riportati nel PAT e nell'Atlante Regionale Centri Storici ai sensi della LR 80/1980;
- verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- inserimento delle opere e degli standard realizzati e ceduti nei PUA nella zonizzazione di piano;
- riclassificazione delle zone residenziali, produttive e commerciali realizzate da espansione a completamento;
- riclassificazione delle destinazioni delle zone a standard e verifica dello stato di attuazione;
- aggiornamento dell'individuazione delle attività produttive in zona impropria;
- individuazione ambiti soggetti a SUAP;
- individuazione degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo e loro previsione di cambio di destinazione d'uso;
- aggiornamento dei lotti edificabili realizzati (tipo A B C);
- aggiornamento del repertorio normativo;
- aggiornamento della viabilità di progetto;
- inserimento percorsi e piste ciclopedonali.

Il Piano conferma le **Z.T.O. A1 e A2** del PAT, per tali zone gli interventi sono finalizzati a promuovere la conoscenza e la salvaguardia, la riqualificazione e la rivitalizzazione. È consentito l'intervento:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);
- IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento);
- IEC (intervento Edilizio Convenzionato)
- IED (intervento Edilizio Diretto)

come definiti negli elaborati di progetto del PI, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.

Il PI conferma il riconoscimento delle zone del PRG in **Z.T.O. B di Completamento**, per tali zone si prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi o edificabili (con volumetria predefinita). È consentito l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. In queste zone il PI si attua con IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.



L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Le **zone C1 di Completamento**, comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. A queste si affiancano le **C1.1** che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate esterne ai centri abitati con:

- insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti,
- dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano;

Nelle zone C1.1 sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 18 delle NTO.

Le **C2 di Espansione**, sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate o per le quali esista un PUA approvato. Le zone C2 sono distinte in:

- C2.1 residenziale di espansione con PUA approvato;
- C2.2 residenziale di espansione con obbligo di PUA.

All'interno del PI il territorio comunale è stato suddiviso nel seguente sistema produttivo:

Z.T.O. D1 industriale, artigianale ampliabile di completamento, zona nella quale sono ammessi complessi artigianali e industriali, attività di vendita al commercio all'ingrosso, uffici, magazzini e depositi. Su tali aree il PI prevede il completamento dei lotti liberi e la saturazione degli indici per le aree già urbanizzate, o l'edificazione con strumento attuativo per le aree inedificate.

Z.T.O. D2 comprendono le parti del territorio parzialmente edificate o inedificate destinate ad attività commerciali e direzionali, a complessi artigianali e per la logistica, ai magazzini e ai depositi, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti. In questo caso gli interventi si attuano attraverso PUA per le zone di espansione e IED per le zone di completamento.

Z.T.O. D3 Ricettive ed Alberghiere, sono ammesse le parti del territorio destinate ad attività alberghiere e turistico-ricettive, a pubblici esercizi e attività ristorative, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti. In queste zone il



PI si attua con IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

Z.T.O. D4 includono le parti del territorio edificate destinate alla costruzione di centri di trasformazione dei prodotti agricoli per l'agricoltura e la zootecnia, con attrezzature relative. In queste zone il PI si attua con IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. L'eventuale modifica dell'attività in atto è soggetta a P.U.A.

Attività produttive in zona impropria, riguardano quelle zone destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona che il PI intende:

- confermare (ampliabili) individuate con la variante al PRG del 1993, del 2003 e dal presente PI numero 1;
- confermare con Scheda per il Golf Club Frassanelle
- bloccare;
- trasferire.

Z.T.O. D/SUAP zone all'interno delle quali valgono le disposizioni contenute negli elaborati e relativi verbali della Conferenza di Servizi di approvazione. Sono finalizzate a rispondere alle esigenze di sviluppo o di trasformazione degli insediamenti produttivi non conformi alle previsioni urbanistiche del PRC Vigente.

Il territorio agricolo comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:

- **Z.T.O. E1 di Riserva Naturale Orientata**, comprende le parti del territorio di Riserva Naturale Orientata del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, per le quali l'obiettivo consiste nell'orientamento dell'evoluzione degli ecosistemi presenti verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio ecologico, riducendo progressivamente le interferenze antropiche. Le finalità tendono soprattutto al potenziamento delle funzionalità ecosistemiche, da conseguire attraverso l'avviamento dei soprassuoli all'alto fusto, la regimazione del governo a ceduo, l'ampliamento della biodiversità vegetale e l'eliminazione o riduzione dei fattori di disturbo interni ed esterni.

- **Z.T.O. E2.A di Protezione Agro-forestale**, include le parti interne al Parco Regionale dei Colli Euganei di protezione agro - forestali, collinari e pedecollinari, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti



antropici di un certo rilievo. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme con i segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario.

- **Z.T.O. E2.B di Promozione Agricola**, comprende le parti interne ed esterne al Parco Regionale dei Colli Euganei, di protezione promozione agricola, pedecollinari, caratterizzate dall'esercizio di attività agricole, di allevamento e zootecnia, ove sono agevolate le colture che combinino l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ambientali delle singole aree. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle singole attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante del paesaggio e dell'ambiente euganeo e di fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale.

- **Z.T.O. E2 Agricola - Produttiva**, comprende le parti del territorio esterne al Parco Regionale dei Colli Euganei di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

- **Z.T.O. E2 Speciale**, comprende una parte di territorio in cui è insediata un'attività di magazzino e depositi per la vendita ed il consumo permanente di esplosivi di IV e V categoria (fuochi artificiali) situata in via San Mauro.

- **Z.T.O. E3 Agricola ad elevato frazionamento fondiario**, riguarda le parti del territorio, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

- **Area a Verde Privato**, sono aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

Il territorio comunale, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:

- **Z.T.O. Fa Aree per l'istruzione** che sono suddivise in:

- 01 Asilo Nido
- 02 Scuola Materna
- 03 Scuola Elementare
- 04 Scuola dell'obbligo



- Z.T.O. Fb Aree per attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- 09 Chiese
- 15 Biblioteca
- 16 Centro culturale
- 25 Sala Polivalente, deposito, cucina
- 37 Municipio
- 41 Deposito comunale
- 55 Radio e televisione
- 67 Impianti di depurazione
- 80 Servizi per pista ciclabile
- 99 Cimitero

- Z.T.O. Fc Aree attrezzate a parco, gioco e sport si articolano in:

- 81 Opere e verde di arredo urbano
- 82 Area gioco bambini
- 83 Giardini pubblici di quartiere
- 84 Impianti sportivi non agonistici

- Z.T.O. Fd Aree per parcheggio pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto. I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzati con manufatti di arredo.

- Z.T.O. Fc Golf “Ambito Club Golf Frassanelle” riguarda il territorio destinato ad area attrezzata a sport del Golf Club Frassanelle.

- Z.T.O. Fbac “Bacino di Laminazione”

In tavola 1:5.000 e 1:2.000 sono riportati gli strumenti di attuazione del piano suddivisi in :

- Aree con obbligo di strumento urbanistico attuativo;
- Perimetri di piani attuativi convenzionati in corso;
- Perimetri di piani attuativi convenzionati collaudati;
- Ambiti con scheda Area di Trasformazione

In tavola 1:2.000 sono riportate le numerazioni delle zone (A B C D ed F) in riferimento all'elaborato 14 Dimensionamento e sono riportate le destinazioni specifiche delle zone a standard.

	Limite amministrativo Rovolon				
SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE					
	Perimetro del Centro Storico	Art. 5, 19			Zona E2 - Agricolo produttiva Art. 37
	Zona A1 - Centro storico	Art. 19			Zona E3 - Agricolo ad elevato frazionamento fondiario Art. 38
	ZTO A2 - Ambiti di edifici di interesse storico architettonico ambientale esterni al perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei	Art. 20			Zona E2 speciale Art. 37
	Zona B - Residenziale di completamento	Art. 21			Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 49
	Zona C - Residenziale di completamento	Art. 22		SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI	
	Zona C.1 - Residenziale di completamento esterne ai centri urbani	Art. 23			Zona Fa - Aree per l'istruzione Art. 43
	Zona C2 - Residenziale di espansione	Art. 24			Zona Fb - Aree per attrezzature di interesse comune Art. 44
	Lotti edificabili	Art. 21, 22, 23			Zona Fc - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport Art. 45
SISTEMA PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TURISTICO					Zona Fc-golf - Ambito golf club Frassanelle Art. 47
	Zona D1 - Industriali, artigianali, commercio all'ingrosso	Art. 26			Zona Fd - Aree per parcheggi, piazze pubbliche Art. 46
	Zona D2 - Commerciali, direzionali	Art. 27			Zona F-bac - Bacino di laminazione Art. 44
	Zona D3 - Strutture ricettive ed alberghiere	Art. 28		ATTUAZIONE DEL PIANO	
	Zona D4 - Agroindustriali	Art. 29			Obbligo strumento urbanistico attuativo Art. 5
	Ambito soggetto a SUAP	Art. 31			Ambito strumento attuativo convenzionato in corso Art. 5
	Attività produttive in zona impropria:	Art. 30			Ambito strumento attuativo convenzionato collaudato Art. 5
	da Confermare ampliabili var 1993			da Confermare ampliabili con Scheda AT (elab. 10 Piano Interventi)	
	da Confermare ampliabili var 2003 (attività entro il Parco Regionale Colli Euganei)			da Bloccare	
	da Confermare ampliabili var 2003			da Trasferire	
	da Confermare Scheda Golf club Frassanelle				
SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE					
	Zona E1 - Riserva Naturale Orientata	Art. 34			Complessi ed edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale e grado di intervento Art. 10
	Zona E2a - Protezione Agroforestale	Art. 35			Altri edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale del Piano Ambientale Parco Regionale Colli Euganei Art. 10
	Zona E2b - Promozione Agricola	Art. 36			Complessi ed edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale e grado di intervento Art. 40
					Verde Privato Art. 39
					Edifici non funzionali alla conduzione del fondo Art. 41
				VIABILITA'	
					Viabilità esistente Art. 48, 57
					Modifiche alla viabilità esistente e nuova viabilità prevista Art. 48, 57
					Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto Art. 48, 57

Legenda Tavola 1 Zonizzazione Intero Territorio Comunale

3.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 zonizzazione e vincoli intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 57 modifiche introdotte dalla Variante 1 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 9 "Tavola AUC".

Le variazioni apportate dal secondo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

Modifiche riguardanti la viabilità di progetto

Sono state modificate alcune indicazioni riguardante le previsioni viabilistiche di progetto. Interessano le modifiche dalla numero 1 alla 9.

Interessano il progetto di riqualificazione della piazza di Bastia, la previsione di una rotonda a Carbonara lo spostamento della tangenziale ovest, e la previsione di una piccola bretella interna per il collegamento tra via Cattaneo e via Albettoniera.

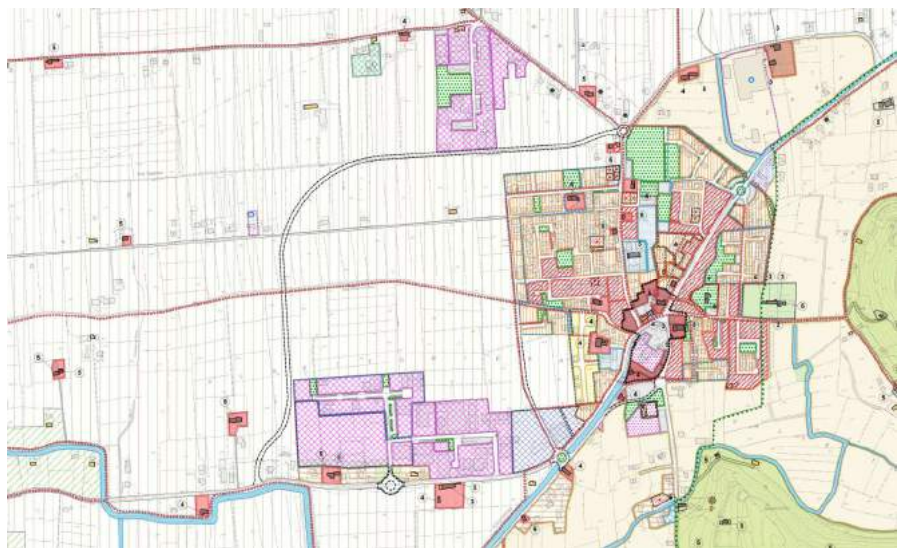
Area di Variante n. 1: Stralcio Viabilità di Progetto

La modifica consiste nello stralcio della viabilità di progetto prevista dal PRG vigente.



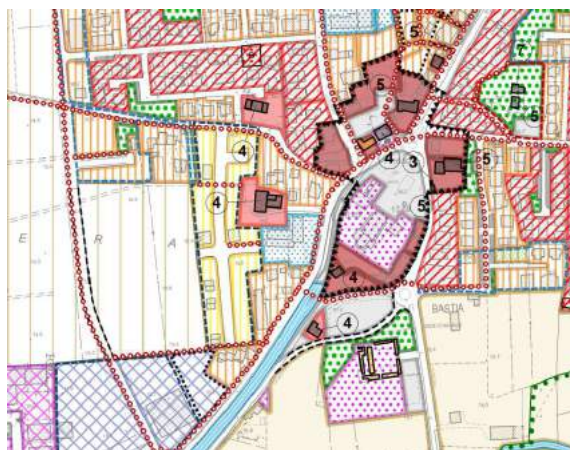
Area di Variante n. 2: Individuazione di una nuova viabilità di progetto

La modifica consiste nell'inserimento, nello zoning di Piano, di una nuova previsione viabilistica. La strada è finalizzata a deviare il traffico pesante e di attraversamento dal centro urbano di Bastia.



Area di Variante n. 3: Individuazione di una nuova viabilità di progetto a Bastia

La modifica consiste nell'inserimento, nello zoning di Piano, di una previsione viabilistica. La viabilità di progetto, di circa 230 m di lunghezza, è il prolungamento di Via Carlo Cattaneo fino alla zona industriale - commerciale di Bastia



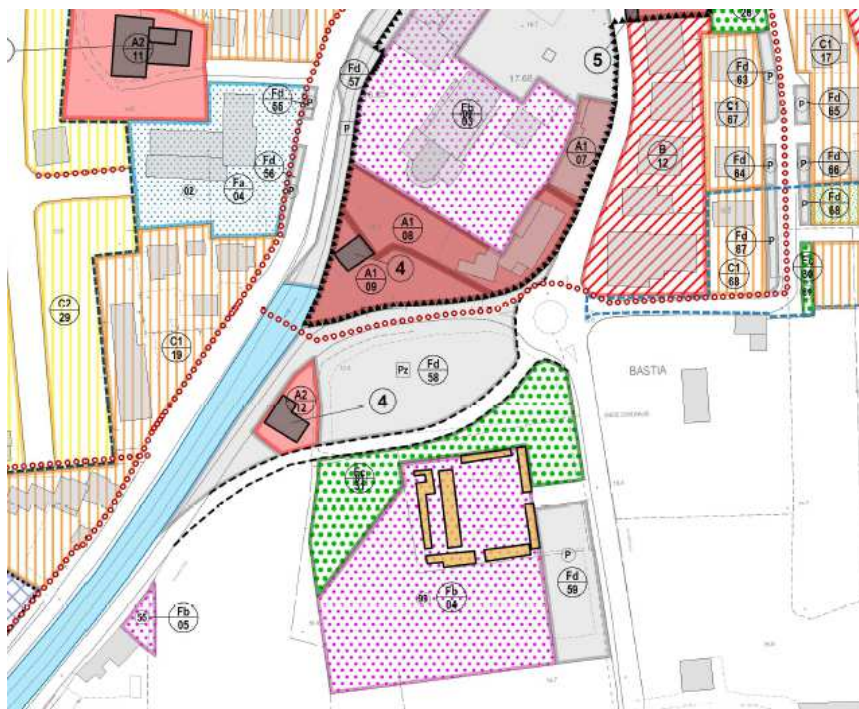
Area di Variante n. 4: Individuazione di una nuova rotatoria di progetto

La modifica consiste nell'inserimento, nello zoning di Piano, di una previsione di rotatoria all'intersezione di Via G. Verdi (S.P. 38d) e Via S.G. Battista (S.P. 38) nella frazione di Carbonara.



Area di Variante n. 5 6 7 8 9: Cambio di destinazione d'uso per attuazione progetto Piazza di Bastia

Le modifiche interessano il ridisegno dell'ambito tra la chiesa ed il cimitero di Bastia, al fine di riqualificare lo spazio pubblico e di spostare la viabilità pubblica a sud in modo da creare uno spazio a protezione del centro storico.



Stralcio di previsioni edificatorie e recepimento Varianti Verdi

Interessano le modifiche dalla 10 alla 26 e riguardano il recepimento cartografico delle varianti verdi approvate tra il 2016 e il 2020 con DCC ai sensi della LR 4/2015 e stralci di previsione edificatorie non confermate dal Piano degli Interventi numero 1.

Le aree sono state tutte riclassificate a zona E agricola se esterna al centro urbano o a verde privato se interna al centro.

Le zone oggetto di riclassificazione nel PRG pre-vigente erano:

- aree produttive
- zone residenziali di espansioni
- lotti residenziali di completamento.

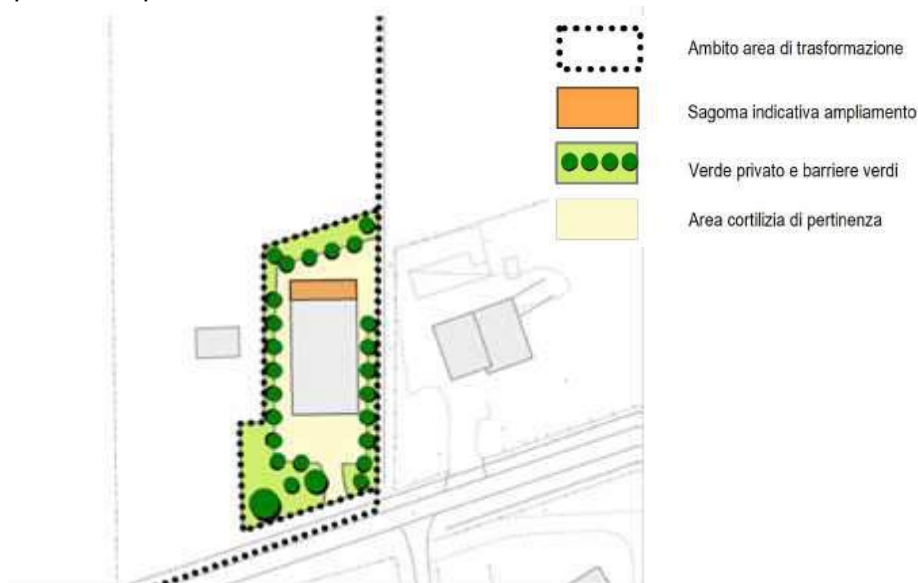
Riconoscimento di attività produttive in zona impropria

Riguarda il riconoscimento e la riqualificazione paesaggistica di due attività produttive esistenti in zona impropria a fronte di un minimo ampliamento di superficie. Riguarda la modifica numero 27 AP2 Riparazione macchine agricole Stella e la modifica numero 28 AP1 Pasqualin Carpenteria.

SCHEDA AP2

L'area in oggetto è localizzata in via Bosco in zona territoriale omogenea E2, sul limite nord - est del territorio comunale. L'ambito misura complessivamente 1.607 metri quadri circa e catastalmente è individuato dai mappali numero 291 e 144 (in parte) del foglio 5. L'area si trova lungo la strada vicinale via Bosco che arriva a Fossana. Nell'area è già insediata un'attività di artigianato, di servizio e di commercio all'ingrosso e riparazione di macchine agricole.

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento riguarda la riqualificazione ed ampliamento di una attività produttiva fuori zona, localizzata ai margini del confine comunale. A fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica. Il progetto prevede il riconoscimento dell'attività produttiva esistente e un ampliamento per un massimo di superficie coperta compreso l'esistente pari a 400 mq. L'ampliamento consentito, pari a circa 120 mq circa, viene realizzato in aderenza al fabbricato esistente, sul lato Nord con altezza pari al corpo di fabbrica esistente.



SCHEDA AP1

L'area in oggetto è localizzata in via Madonnina in zona territoriale omogenea E2b, entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei. L'ambito misura complessivamente 2.022 metri quadri circa e catastalmente è individuato dal mappale numero 534 e 801 del foglio 14. L'area si trova lungo la SP 38 via Madonnina all'incrocio con una strada vicinale. Nell'area è già insediata un'attività di lavorazione ferro e acciaio, schedata dal PRG vigente (variante generale 1993) come attività produttiva in zona impropria ampliabile. L'attività ha già beneficiato dell'ampliamento concesso ai sensi della LR 11/1987.

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento, riguarda la riqualificazione ed ampliamento di una attività produttiva fuori zona, già riconosciuta dal PRG pre-vigente. A fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio produttivo di 100 mq. di superficie coperta in aderenza al fabbricato esistente, sul lato Sud con altezza pari al corpo di fabbrica esistente (per una profondità max di ml. 9,50 ed una larghezza max di ml. 13,55). Per l'edificio e per l'ampliamento è consentita la destinazione d'uso in atto al momento di adozione della Var. 1 al PI.





Individuazione Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Riguarda le modifiche dalla 29 alla 33 e la modifica 54 e interessa l'individuazione di 6 edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali viene concesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Modifica dei Gradi di Intervento sui fabbricati di interesse storico

Interessa le modifiche dalla 34 alla 38 e riguarda il cambio di grado di intervento per alcuni fabbricati storici per i quali il PRG pre-vigente prevedeva la schedatura. È stata valutata la fattibilità tecnica degli interventi richiesti e sono state date prescrizioni puntuali all'articolo 10 delle NTO.

Decremento volumetrico dei lotti edificabili

Riguarda le modifiche numero 39 e 40

La modifica 39 consiste nel recepimento del PI di un accordo del PAT e prevede il decremento volumetrico da due lotti ineditati di tipo C (1.200 mc fuori terra per lotto libero) a due lotti ineditati di tipo A (600 mc fuori terra per lotto libero) a Carbonara.

L'Accordo prevede:

- la cessione al comune di una superficie di 1800 mq per la realizzazione del futuro ampliamento della scuola di Bastia e della pista ciclopedonale;
- il decremento del volume massimo consentito per la realizzazione di unità residenziali nella zona C1/13 (-800 mc rispetto al PRG vigente)
- il riconoscimento di un credito edilizio di 2600 mc a fronte della cessione della superficie di 1800 mq al comune e del decremento volumetrico nella zona C1/13.

Individuazione Aree di Trasformazione

Riguarda l'individuazione di ambiti di trasformazione da assoggettare ad accordo pubblico privato o ad accordo unilaterale. Le schede per le Aree di trasformazione sono state previste ove la complessità delle trasformazioni urbanistiche (aree di riqualificazione/riconversione o aree di espansione), necessitava di una pianificazione e disciplina specifica. Per tali aree sono stati applicati i meccanismi perequativi in cui a fronte del perseguimento dell'interesse pubblico e della cessione di aree a



standard, è stata riconosciuta una quantità volumetrica edificabile a destinazione residenziale.

Le aree di trasformazione riguardano le modifiche numero **41 e 53** e sono di seguito elencate:

- AT 03 - UMI Via Monte Cereo
- AT 05 "Ambito di riqualificazione di Valle Toffan

AT 03 - UMI VIA MONTE CEREO

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Monte Cereo e l'area verde attrezzata di Via R. Marin - Via Veneto e alla realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Monte Cereo. A fronte della realizzazione e cessione del percorso ciclopedonale, la parte privata potrà realizzare la trasformazione urbanistica dell'ambito attualmente ricompreso nelle zone A2 e C1, con la ricomposizione urbanistica dei volumi esistenti e la ridistribuzione volumetrica dei lotti ineditati non attuati. Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo (edificio esistente più a nord), per un volume massimo di 1.089 mc. V.P.P. (fuori terra) e la distribuzione parziale del volume nei lotti contermini; il volume oggetto di redistribuzione comprende anche l'attinenza di cui al Sub. 2 Mappale 225 ad uso ripostiglio costituito da un unico piano staccato di 21 mc V.P.P. Per l'edificio più a nord viene consentito il cambio del gradi di protezione da 6 a 7 consentendone la demolizione con ricomposizione volumetrica con sagome diversa;
- il cambio di grado di protezione del fabbricato a destinazione residenziale da 5 a 6 dell'edificio più a sud; su tale volume sarà consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'esistente pari a 1.442 mc V.P.P. (fuori terra), con il ricavo di massimo 3 unità abitative e rotazione della sagoma di 90 gradi. L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'ambito, nel rispetto delle tipologie insediative storiche. Per l'edificio storico sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale e direzionale, nella proporzione di: Residenziale min. 0% max 80%; Commerciale min. 20% max 30%; Direzionale min. 0% max 40%;
- la distribuzione della volumetria complessiva residua di massimo 2.288 mc V.P.P. (fuori terra) suddivisa nei 3 macro-lotti nell'area pertinenziale per realizzazione di unità abitative ad uso residenziale;

- la realizzazione e cessione delle opere perequative: il parcheggio lungo via Monte Cereo e la pista ciclabile di collegamento tra via Monte Cereo e l'area verde attrezzata di Via R. Marin - Via Veneto.



AT 05 "Ambito di riqualificazione di Valle Toffan"

La proposta di variazione urbanistica riguarda la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al recupero, riqualificazione e cambio di destinazione d'uso di due fabbricati localizzati nell'ambito di pregio paesaggistico-ambientale della Valle Toffan. A fronte della riconversione e riqualificazione la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica. Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, per un volume massimo di 2.805 mc. V.P.P. e la realizzazione di massimo due unità abitative per il fabbricato ad est;
- la riqualificazione attraverso intervento di demolizione con ricostruzione, ricomposizione volumetrica con traslazione del sedime del fabbricato esistente a destinazione residenziale, per il fabbricato ovest; il recupero è consentito per una volumetria massima di mc. 1651 V.P.P. corrispondente all'attuale consistenza urbanistico/edilizia. La ricomposizione volumetrica

potrà generare massimo due unità abitative le quali dovranno costituire un unico corpo di fabbrica. È ammessa altresì la realizzazione di un corpo pertinenziale per la collocazione di vani accessori ai fabbricati stessi, la cui volumetria deve rientrare all'interno della volumetria massima consentita di mc. 1651 V.P.P.

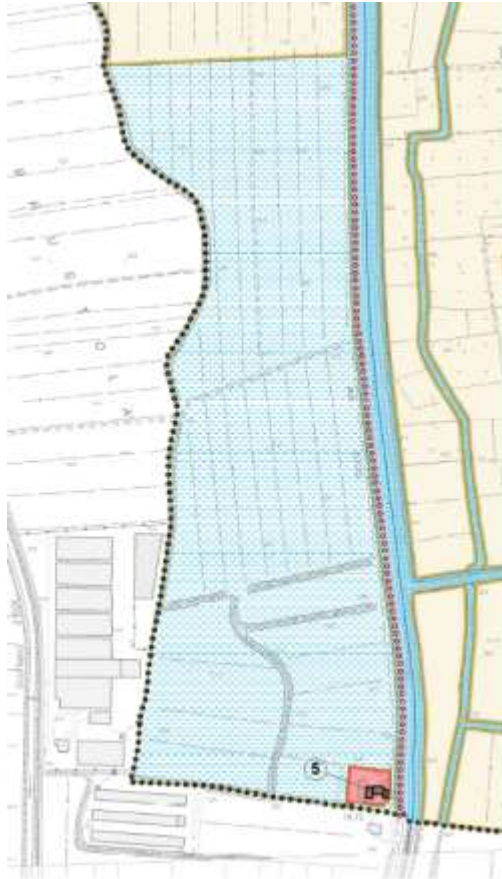
Individuazione nuove zone a standard

Riguarda l'individuazione di nuove zone a standard ed interessa le modifiche numero 50 51 e 52 e dalla 57 alla 61.

In particolare si tratta di un'area per bacino di laminazione a sud di Carbonara già previsto dal PAT e di un'area a verde e parcheggio ad est del centro abitato di Rovolon, individuata dall'amministrazione quale punto scambiatore intermodale per la partenza dei percorsi ciclo-pedonali che si snodano lungo i colli Euganei. L'intervento è completato dall'individuazione di un tratto di pista ciclabile lungo la SP 77.



Area a verde e parcheggio e pista ciclabile



Area per bacino di laminazione

Sono inoltre individuate alcuni nuovi tratti di pista ciclabile di progetto per il collegamento tra i centri abitati.

Modifica della zonizzazione in ambito di città consolidata

Riguarda la riclassificazione di ambiti di terreno compresi nella città consolidata o vicine a zone urbanizzate per riconoscimento dello stato di fatto, modifica della modalità attuative del piano degli interventi ed individuazione di lotti per la possibilità di edificare alcuni edifici uni-bi familiari e aree ampliamento delle aree produttive esistenti. Riguardano le modifiche dalla numero 43 alla numero 49 e 55 56.

Aggiornamento registro del credito edilizio

Il comune di Rovolon era già dotato del registro dei crediti edilizi approvato con Delibera di Consiglio Comunale numero 27 del 2.10.2019; con la



procedura propedeutica alla formazione della variante 1 al Piano degli Interventi, è stato predisposto il bando per l'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla LR 14/2019. A seguito di tale bando non sono stati individuati manufatti incongrui. Nel registro del credito è stato trascritto un unico volume derivante dall'Accordo Sorelle Stocco sottoscritto nel 2010 e allegato al PAT. Il volume iscritto al credito è pari a 2.600 mc; per tale volume non è ancora stata individuata l'area di atterraggio e per il volume iscritto valgono le disposizioni della LR 14/2019 e DGR 263/2020.

Aggiornamento apparato normativo

Sono state apportate le seguenti modifiche in recepimento della normativa di PAT e di aggiornamento della normativa nazionale e regionale:

- revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT e alla nuova normativa urbanistica ed edilizia;
- definizione criteri sulla Perequazione, Compensazione e sul Credito Edilizio
- definizione criteri monetizzazione degli standard
- rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (idraulica, stradale, elettrodotti, allevamenti, ecc)
- regolamentazione recupero annessi non funzionali alla conduzione del fondo
- rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti, di completamento e di espansione;
- definizione normativa per le aree di trasformazione e schede norma;
- aggiornamento del repertorio normativo e dei lotti edificabili
- regolamentazione Sportello Unico Attività Produttive
- riformulazione di alcune definizioni e modalità di calcolo di parametri edilizi ed urbanistici;
- introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici laddove necessario;
- definizione normativa di tutela per gli Elementi di interesse storico-culturale, ambientale e paesaggistico e per piste e percorsi naturalistici;
- aggiornamento disciplina normativa Rete Natura 2000;
- aggiornamento disciplina compatibilità e valutazione idrauliche;

Sono poi state confermate rispetto alla pianificazione comunale vigente le seguenti aree di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo:

- Zona C2/17 e C2/20 area di espansione residenziale a Carbonara;
- Zona D1/10 area di espansione produttiva a Carbonara;

- Zona C2/23 e C2/24 area di espansione residenziale a Rovolon.

4. Programmazione temporale e quadro economico

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 *“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)”* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere *“una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico”*.

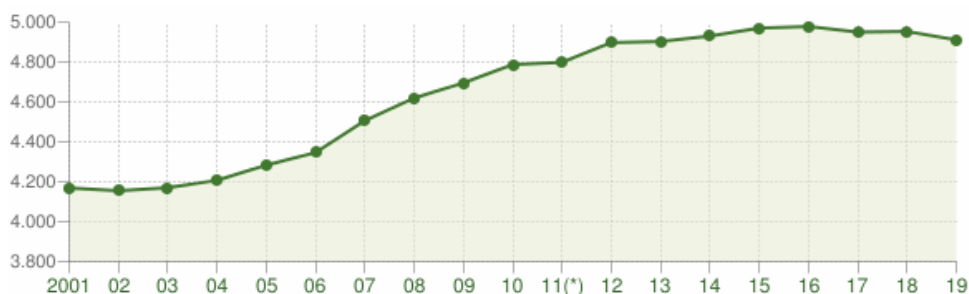
In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del piano degli interventi;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2020/2022

4.1. Sintesi del dimensionamento di Piano

Il PAT ha costruito degli scenari demografici partendo dai dati sulla popolazione residente tra il 1991 dove la popolazione residente 3.834 abitanti e il 2008 pari a 4.506 con un incremento di 672 e 515 famiglie.

Al 31.12.2019 sono residenti nel comune 4.911 abitanti con un incremento rispetto al 2008 di ulteriori 405 unità.



Come si vede nel grafico sopra riportato il numero delle unità è leggermente in calo a fronte di un aumento costante del numero delle famiglie attualmente pari a 1.993 unità (31.12.2019).



Il maggior tasso di crescita si è registrato negli anni 2003-2012, in cui probabilmente vi è stata la maggior produzione edilizia che ha portato alla realizzazione delle aree C2 della variante PRG del 2003.

Aggiornando i dati al 31.12.2019 vediamo che la curva della crescita della popolazione ha subito un arresto con un lieve decremento ed inversione di tendenza degli ultimi quattro anni. Il picco più alto della popolazione si è avuto nel 2016 con 4.978 unità. Come si evince dalle analisi demografiche del PAT tale dato va necessariamente incrociato con la diminuzione del valore medio dei componenti del nucleo familiare. Il dato della componente media del nucleo familiare passa da quasi 2.86 componenti nel 1991 a 2.46 componenti nel 2013; tale dato influenza la domanda di abitazioni considerando che ad una famiglia corrisponde un alloggio equivalente.

Il dimensionamento del PAT è stato infatti costruito sul dimensionamento per famiglie.

Rovolon PAT 2010 - Andamento demografico: famiglie e abitanti

anno	popolazione	incremento v.a.	incremento %	famiglie	incremento v.a.	incremento %
1991	3 834			1 181		
2001	4 171	337	8,79	1 474	293	24,81
2008	4 506	335	8,03	1 696	222	15,06
2007-1991		672	17,53		515	43,61
<i>indice di incremento medio annuo</i>			<i>popolaz.</i>			<i>famiglie</i>
1991-2001		33,7	0,8790		29,3	2,4809
1991-2007		47,9	1,3386		31,7	2,5102

La consistenza del patrimonio edilizio del comune di Rovolon è leggibile attraverso i dati dei censimenti e dall'indagine diretta eseguita in occasione della stesura del prg (ex Grafia Unificata di cui alla LR 61/85) e aggiornata per il Quadro Conoscitivo del PAT.

Le abitazioni, occupate e non, erano al 2001 pari a 1.718 unità, contro un valore di 1.320 del 1991. Nel decennio intercensuario si sono prodotte



quasi 400 abitazioni. La stima del volume edificato avendo come valore di riferimento 450 mc per alloggio (per circa il 30% delle abitazioni) e 600 mc (per il restante 70%), si aggira attorno ai 220.000 metri cubi. Tale valore non tiene però conto del volume accessorio inserito nel volume residenziale, né del volume per altri usi (uffici e negozi). Si può stimare che lo stesso sia variabile tra il 10% ed il 20%. Questo contribuisce a correggere il valore del volume edificato (che non viene rilevato in sede di censimento) innalzandolo a circa 265.000 mc circa.

La **distribuzione territoriale** della popolazione, indice anche degli alloggi residenziali vede la seguente suddivisione (ISTAT 2001):

- a Bastia, il capoluogo, e nei suoi dintorni è concentrato circa il 50% del totale dei residenti, pari ad un valore assoluto di 2300 abitanti;
- a Rovolon, la frazione sui colli che da nome al comune, il 17% per complessivi 750 residenti;
- nella frazione di Carbonara, il secondo centro per importanza del comune, vi risiede il 26% della popolazione totale per un valore assoluto di 1150 abitanti;
- a Lovolo, piccola frazione sita al confine ovest del comune, vi risiede circa il 7% con 300 abitanti.

È stata computata alle frazioni anche la parte di popolazione che risiede in zona agricola è che è pari a circa il 50% della popolazione totale (ISTAT 2001).

La domanda abitativa viene calcolata dal PAT tenendo in considerazione:

- a) l'incremento del numero delle famiglie corrispondenti ad alloggi equivalenti,
- b) il volume corrispondente calcolato su un volume medio per alloggio: minimo 400 mc, medio 500 mc, max 600 mc.
- c) una ipotesi conseguente di superficie territoriale utile a seconda di una applicazione di indice di edificabilità medio compreso tra 1,0mc/mq e 2,0mc/mq.

Con queste premesse la volumetria massima edificabile, escluso quella di diritto stimato nel 30%, risulta essere compreso tra un valore massimo di 143.640 mc ed un minimo di 95.760 mc. calcolata al 2020.



La produzione media annua per i prossimi anni viene stimata perciò compresa tra 12.000 mc. all'anno e 8.000 mc. all'anno. La domanda decennale al 2020 è pari ai seguenti valori:

a) Ipotesi di minima - Volume totale (compreso Prg residuo), mc. 205.200 di cui il 30% circa recuperabile nella città consolidata,

b) Ipotesi di minima prudenziale - Volume totale (compreso Prg residuo), mc. 136.800 di cui il 30% circa recuperabile nella città consolidata.

L'ipotesi presa in considerazione del PAT è quella prudenziale, che prevede un numero di incremento di famiglie pari a 342 e con una stima dell'alloggio medio pari a 500 mc per un volume complessivo aggiuntivo di 171.000 mc.

La previsione del PAT al 2020 è pertanto pari a 171.000 mc.

Questo dato è così suddiviso:

a) volume residuo PRG (stimato 30%): mc. 51.300 nella città consolidata e nelle riqualificazioni ambientali,

b) volume nuova previsione PAT: mc.119.700

I dati riassuntivi del dimensionamento di PAT sono di seguito sintetizzati:

- Numero di nuove famiglie al 2020= 342
- Nuovi abitanti teorici = $342 * 2,43 = 841$
- Volume teorico per abitante = 203,25 mc/ab
- Fabbisogno volumetrico complessivo del piano = $841 \text{ ab} * 203,25 \text{ mc/ab} = 171.000 \text{ mc}$
- Fabbisogno volumetrico soddisfatto da parti non attuate del PRG vigente = $171.000 \text{ mc} * 30\% = 51.300 \text{ mc}$
- Nuovo fabbisogno volumetrico soddisfatto da parti non attuate del PRG vigente = **$171.000 \text{ mc} - 51.300 \text{ mc} = 119.700 \text{ mc}$** , arrotondati a 120.000 mc nel dimensionamento complessivo



Il dimensionamento è così suddiviso per gli ATO del PAT in base alla dimensione dei centri e della zona agricola.

DIMENSIONAMENTO PAT ROVOLON - ATO

ATO	NOME		RESIDENZIAL E MC (PAT)	RESIDENZIAL E MC (RESIDUO PRG)	PRODUTTIVO MQ (PAT)	PRODUTTIVO MQ (RESIDUO PRG)	ABITANTI TEORICI (150 mc/ab)
1	Bastia	Residenziale/Produttiva	65 000	27 702	18 500	4 870	618
2	Rovolon	Residenziale	5 000	2 052	-	-	47
3	Carbonara	Residenziale/Produttiva	30 000	12 825	-	12 380	286
4	Lovolo	Residenziale	5 000	2 052	-	-	47
5	Agricola di Collina	Agricola	-		-	-	0
6	Agricola di Pianura	Agricola	15 000	6 669			144
TOTALE			120 000	51 300	18 500	17 250	1 142

Il dimensionamento del non-residenziale (produttivo) è disciplinato dal PTPC della Provincia di Padova che fissa il limite massimo dell'espansione di tipo produttivo in un incremento del 5% della superficie esistente.

Nel comune di Rovolon la superficie destinata ad attività produttiva (esistente e di progetto) è pari a circa 460.000 mq; il PAT fissa quindi un incremento complessivo di circa 23.000 mq distribuiti proporzionalmente tra le frazioni di Bastia e Carbonara.

Si precisa comunque che le direttive contenute nel Documento Preliminare danno indicazione per un limitata espansione delle aree per attività produttive.

La variante al PI numero 1 conferma diverse delle previsioni del PRG Pre-vigente (primo PI) e stralcia alcune zone C2.

Ai fini del dimensionamento di piano viene assunto come dato di residuo di PRG confermato la quantità stimata in sede di PAT pari a 51.300 mc pari 342 abitanti teorici (150 mc abitante / teorico).



Con il nuovo Piano degli Interventi variante 1 sono stati introdotti solo 4 nuovi lotti di Tipo A (600 mc) nel centro di Bastia per un totale di mc 2.400 pari a 16 abitanti teorici.

DIMENSIONAMENTO Piano Interventi var. 1 ROVOLON - ATO			
ATO	NOME	TIPO ATO	RESIDENZIALE NUOVA PREVISIONE var. 1 PI MC
1	Bastia	Residenziale/Produttiva	2 400
2	Rovolon	Residenziale	0
3	Carbonara	Residenziale/Produttiva	0
4	Lovolo	Residenziale	0
5	Agricola di Collina	Agricola	0
6	Agricola di Pianura	Agricola	0
TOTALE			2 400



Per quanto riguarda la parte produttiva sono state confermate le aree di espansione a destinazione produttiva e commerciale di Bastia e Carbonara. Sono state stralciate delle porzioni di zone di D di completamento nelle due aree artigianali – industriali di Bastia per una quantità pari a mq 11.120. Non sono state introdotte nuove aree produttive.

DIMENSIONAMENTO Piano Interventi var. 1 ROVOLON - ATO					
ATO	NOME	TIPO ATO	PRODUTTIVO NUOVA PREVISIONE var. 1 PI MQ	PRODUTTIVO CONFERMA PREVISIONE PRG PRE VIGENTE var. 1 PI MQ	PRODUTTIVO STRALCIO var. 1 PI MQ
1	Bastia	Residenziale/Produttiva	0	4 870	-11 120
2	Rovolon	Residenziale	0	-	
3	Carbonara	Residenziale/Produttiva	0	12 380	
4	Lovolo	Residenziale	0		
5	Agricola di Collina	Agricola	0		
6	Agricola di Pianura	Agricola	0		
TOTALE			0	17 250	-11 120

Considerando il dato ISTAT al 31.12.2019 per il quale la popolazione residente risulta pari a 4.911 abitanti, il calcolo per le dotazioni di standard sono state parametrize in base a :

- abitanti residenti al 2019 pari a 4.911 unità;
- abitanti derivanti dal residuo di PRG (abitanti stimati dalle aree non attuate del PRG previste dal PAT) pari a 342 abitanti teorici;
- abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PI var. 1.

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare, e il fabbisogno espresso dagli abitanti insediati e dagli abitanti insediabili, è stata effettuata sia ai sensi della L.R. 61/85, che definiva i mq/ab minimi di aree per servizi suddivisi per tipologia, che ai sensi della vigente normativa, la L.R. 11/04, che prevede un minimo di



30 mq/ab complessivo di aree per standard. Per il dimensionamento delle aree a standard si ricorda che conformemente a quanto indicato nel PAT , si sono considerati i parametri di 150 mc/ ab teorico.

Tale verifica porta ai seguenti schemi di sintesi:

Abitanti residenti 31.12.2019	4 911
Abitanti teorici da residuo PI vigente (150 mc/ab) da dimensionamento PAT	342
Abitanti teorici PI var. 1 (150 mc/ab)	16
Abitanti insediati + abitanti teorici PI Vigente+ abitanti teorici PI var. 1	5 269

L.R. 61/1985

Tipo standard	Realizzati (mq)	Non Realizzati (mq)	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti mq	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Fa (4.5 mq/abitante)	21 101	10 033	31 134	22 100	23 711
Fb (4.5 mq/abitante)	35 223	22 218	57 441	22 100	23 711
Fc (15 mq/abitante)	109 710	16 574	126 284	73 665	79 035
Fd (3.5 mq/abitante)	46 680	19 444	66 124	17 189	18 442
Totale (27.5 mq/abitante)	212 714	68 269	280 983	135 053	144 898

**L.R. 11/04 (30 mq/ab)**

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Totale (30 mq/abitante)	212 714	68 269	280 983	147 330	158 070

Poiché la L.R. 11/04 prescrive un minimo di servizi pubblici per abitanti complessivi, il Piano degli Interventi ha definito dei parametri minimi suddivisi per tipologia di standard:

Fa - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

Fb - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altri

Fc - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Fd - aree per la sosta.

Sulla base delle valutazioni sull'attuale rapporto tra abitanti insediati e aree a standard realizzate, è stata quantificata l'attuale dotazione di standard in Comune di Rovolon, suddivisa per tipologia.

Dalla combinazione delle suddette valutazioni le aree a standard del P.I. (30 mq/abitante) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fa 4,5 mq/ab
- Fb 4,5 mq/ab
- Fc 16,5 mq/ab
- Fd 4,5 mq/ab

per un totale di 30 mq/ab.

La verifica della dotazione di aree a standard rispetto al fabbisogno espresso secondo i parametri sopra descritti risulta la seguente:



Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Fa (4.5 mq/abitante)	21 101	10 033	31 134	22 100	23 711
Fb (4.5 mq/abitante)	35 223	22 218	57 441	22 100	23 711
Fc (16.5 mq/abitante)	109 710	16 574	126 284	81 032	86 939
Fd (4.5 mq/abitante)	46 680	19 444	66 124	22 100	23 711
Totale (30 mq/abitante)	212 714	68 269	280 983	147 330	158 070

In tutti gli scenari elaborati, la dotazione/previsione di aree per servizi risulta soddisfare il fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili. Il dato per abitante insediato e teorico previsto sia dalla LR 11/2004 che dal Piano di Assetto del Territorio (30 mq/abitante) risulta essere il seguente:

	dotazione realizzati / ab residenti	dotazione /abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var1
VERIFICA OFFERTA STANDARD	43	53

4.2. Sintesi programma OO.PP. 2020/2022

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale 2019 delle opere pubbliche è stato approvato con D.C.C. n. 43 del 16.12.2019.

Il Programma delle OO.PP. del 2019 è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

Si riportano di seguito le schede del programma OO.PP. del comune di Rovolon:



QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

Ai fini del Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2020-2022 ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 16.01.2018 n. 14 si individuano la Tipologia delle risorse economiche necessarie di cui alla Scheda A del programma.

TIPOLOGIA RISORSE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	NOTE
- Risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	1) Pista ciclabile Via Roma - €. 200.000 Regione - €. 100.000 Provincia 2) Campo Calciotto - €. 133.500 CONI 3) Tombinatura tratto scolo Fossona a Bastia - €. 300.000 Provincia - €. 250.000 Regione	4) Area Parch./Verde Via Belvedere - €. 200.000 Regione-Parco Colli 5) Adegua. Sismico Scuola Media - €. 289.000 Regione 6) Palestra Infanzia Girasoli - €. 140.250	8) Pista ciclopedonale Via Verdi - €. 160.000 Regione	
- Mutuo				
- Capitali Privati				
- Stanziamenti di bilancio	2) Campo Calciotto - €. 16.500 3) Tombinatura tratto di scolo Fossona a Bastia - €. 100.000 4) Area Parch./Verde Via Belvedere - €. 60.000	5) Adegua. Sismico Scuola Media - €. 51.000 6) Palestra Infanzia Girasoli - €. 24.750 7) Parco Urbano retro Municipio - €. 80.000,00	8) Pista ciclopedonale Via Verdi - €. 40.000	
- Alinazione Patrimonio disponibile	Area Parch./Verde Via Belvedere - €. 40.000			
- Trasferimenti Immobili				
- Altra Tipologia	1) Pista Ciclabile Via Roma - 100.000 Consiglio Bacino Brenta	7) Parco Urbano retro Municipio - €. 100.000 Fondazione Cariparo		
TOTALE	€. 1.300.000,00	€. 885.000	€. 200.000	

**QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)**

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria			Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	983.500,00	629.250,00	160.000,00	1.772.750,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati				
stanziamenti di bilancio	216.500,00	155.750,00	40.000,00	412.250,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403				
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016				
Altra tipologia	100.000,00	100.000,00		200.000,00
Totale	1.300.000,00	885.000,00	200.000,00	2.385.000,00

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda E e alla scheda C. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

**CRONOPROGRAMMA INTERVENTI****UFFICIO TECNICO SERVIZIO LL.PP.**

Si determina la predisposizione del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2020-2022 ed Elenco Annuale 2020.

Nell'ambito dell'Elenco Annuale viene predisposto il seguente Cronoprogramma che prevede in via preventiva i tempi di realizzazione dei vari interventi previsti nella annualità 2020.

DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO	APPROVAZ. PROGETTO	AFFIDAM. LAVORI	SAL	ULTIMAZ. LAVORI	NOTE
1) Realizzazione pista ciclopedonale lungo Via Roma tratto compreso tra la rotatoria di Via Veneto e Via Monte Cereo	€. 400.000,00	maggio 2020	settembre 2020	1 SAL dicembre 2020 € 125.000 2 SAL aprile 2021 € 125.000	settembre 2021 SAL finale € 150.000	Necessita approvare variante urbanistica;
2) Realizzazione area a parcheggio e verde pubblico in Via Belvedere	€ 300.000,00 complessivo - 1 Stralcio € 100.000,00 - 2 Stralcio € 200.000,00	marzo 2020	giugno 2020	1 SAL settembre 2020 € 25.000	dicembre 2020 SAL finale € 75.000	Si prevede la realizzazione dell'intervento in due stralci. Necessita approvare Variante urbanistica
3) Realizzazione campo da calciotto	€ 150.000,00	febbraio 2020	giugno 2020	1 SAL settembre € 75.000	Dicembre 2020 SAL finale € 75.000	Intervento legato a contributo CONI, quota a carico del Comune 11% pari a € 16.500,00
4) Tombinatura tratto di scolo Fossona	€ 650.000,00	giugno 2020	ottobre 2020		dicembre 2021	Necessita approvare variante urbanistica;



4.3. Il consumo di suolo della LR 14/2017

La presente Variante al PI prevede l'adeguamento del Piano Operativo alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i principi ed i criteri stabiliti del PAT. A tal fine la Variante al PI predispone una cartografia denominata "Elab. 09 - Tav. 4 Ambiti di urbanizzazione. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017", la quale riporta il perimetro degli interventi oggetto di Variante e quello degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo e dal PAT.

L'attività preliminare e/o propedeutica condotta in sede di elaborazione della Variante riguarda quanto enunciato dall'articolo 22 della LR 14/2017 inerente la predisposizione della verifica sulle possibilità di riorganizzazione del tessuto edilizio esistente che, in assenza di disposizioni regionali più precise, pare opportuno venga operata sul Piano di Assetto del Territorio e sul Piano degli Interventi.

La verifica del consumo di suolo relativo alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi viene effettuata ai sensi e secondo i criteri della L.R. 14/2017:

- La Regione con DGRV 668 del 15/05/2018 ha assegnato al Comune di Rovolon un consumo di suolo massimo pari a **12.39 ha**;
- IL PAT approvato nel 2019 all'art. 51 conferma per Rovolon il dato del consumo di suolo pari a **ha 12,39**;
- Il PI vigente erode complessivamente **2,16 ha** della quantità massima prevista;
- Con la Variante si prevede un ulteriore consumo di suolo pari a **1.065 mq** determinando quindi un residuo complessivo pari a **ha 10.12** da utilizzare per i futuri PI;
- Si rileva inoltre che con la Variante n. 1 al PI è stato recuperato suolo derivante da stralci di aree con previsioni edificabili per complessivi **2.02 ha** circa.

Si ricorda che le aree dedicate ad opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di cui all'art. 44 della LR 11/2004, sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla quantità massima di consumo di suolo

Per i dati di dettaglio si rimanda all'elaborato. 09 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017 e all'elaborato 17 Registro Consumo di Suolo.



Tale dato andrà incrociato con il dimensionamento di cui al capitolo 4.1
Dimensionamento del Piano della presente relazione.