COMUNE DI CANARO
Provincia di Rovigo

VARIANTE 2
P.I.

Elaborato

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Modifiche cartografiche e modifiche normative

SINDACO
Nicola Garbellini

Ufficio tecnico urbanistica
Maura Previati

PROGETTO
Francesco Sbetti - Sistema S.n.c

Collaboratori
Giorgio Cologni

SISTEMA
Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Giugno 2021

Sommario

1. Oggetto e Contenuti 3
1.1 Oggetto 3
2. Contenuti del PI 5
2.1 Le sistemazioni e correzioni cartografiche 5
2.2 Tracciato della ciclabile e del sottopasso 6
2.3 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione 7
2.4 La conferma delle aree in decadenza 9
3. Modifica alle NTO del Piano degli Interventi 11

1. Oggetto e Contenuti

1.1 Oggetto

Il Comune di Canaro è dotato di PAT approvato con Conferenza di Servizi in data 19.04.2014 e di PI approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 31.3.2015.
La presente variante, Secondo PI, prende avvio dal Documento del Sindaco presentato in Consiglio Comunale.

La redazione del 2° Piano degli Interventi di Canaro deriva dalla necessità di rispondere ad una serie di problematiche emerse in fase di attuazione del PI oltre alla necessità di rispondere a specifiche manifestazioni di interesse ad intervenire con nuova edificazione o riqualificazione e/o cambio di destinazione d'uso, ovvero con l'eliminazione dell'edificabilità in particolari aree (Varianti Verdi). Inoltre sono trascorsi 5 anni dalla approvazione del PI e pertanto il comune ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 si trova nella condizione di dover applicare "*l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6*". Decadenza che ha interessato:

a. aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
b. nuove infrastrutture;
c. aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
d. vincoli preordinati all'esproprio.

A seguito della verifica di cui al comma 4 dell'art.17 della LR 11/2004 risulta necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, pertanto il comune ha proceduto:

- alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;
- all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, attraverso bando pubblico, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Il 2° PI si articola in quattro punti più il bando con le richieste dei cittadini.

1. La sistemazione correzione di indicazioni cartografiche (tra questi il recepimento di opere pubbliche quali la ciclabile con il relativo sottopasso) e normative relative a tematismi che sono risultati imprecisi in fase di

attuazione del PI e alla individuazione di nuove aree da tutelare segnalate da Regione, Provincia, ecc.

2. L'adeguamento alle modifiche degli strumenti urbanistici conseguenti alle nuove normative della regione Veneto e all'approvazione del nuovo RET.
3. La necessità di prefigurare la nuova disciplina relativa ai Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.
4. La riconferma delle aree decadute riferite a:
   - aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
   - aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;

Sono pervenute 9 richieste e sono state tutte analizzate in base ai criteri definiti dal bando e precisamente:

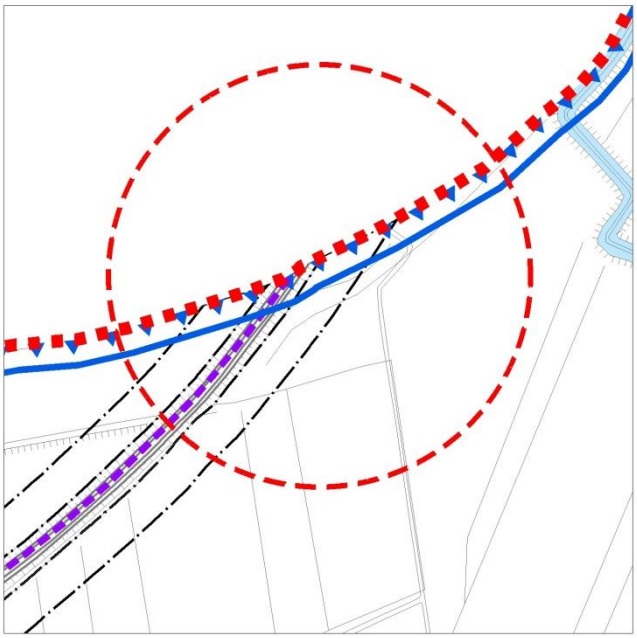
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- non interferenza con coni visuali e percezioni paesaggistiche.

Tutte le trasformazioni previste dal presente PI, comprese le Manifestazioni di interesse accolte (tranne una), sono interne al tessuto consolidato così come individuato dalla Variante al PAT n 1, pertanto non consumano suolo.
La manifestazione di interesse prossima al tessuto consolidato si configura come un consumo di suolo che non contrasta con le tutele ambientali e storico culturali e in termini quantitativi è coerente con le diponibilità di suolo trasformabile a disposizione del comune ai sensi della Lr 14/17.

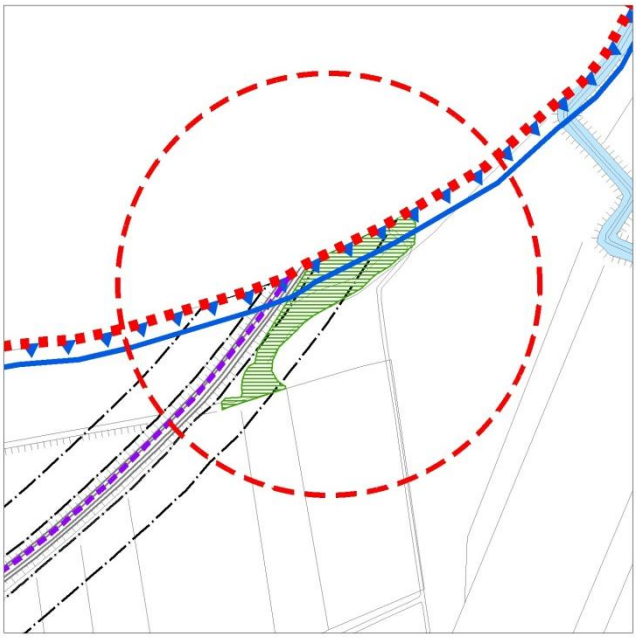
2. Contenuti del PI

2.1 Le sistemazioni e correzioni cartografiche

Piano degli Interventi vigenti



Piano degli interventi variante 1°

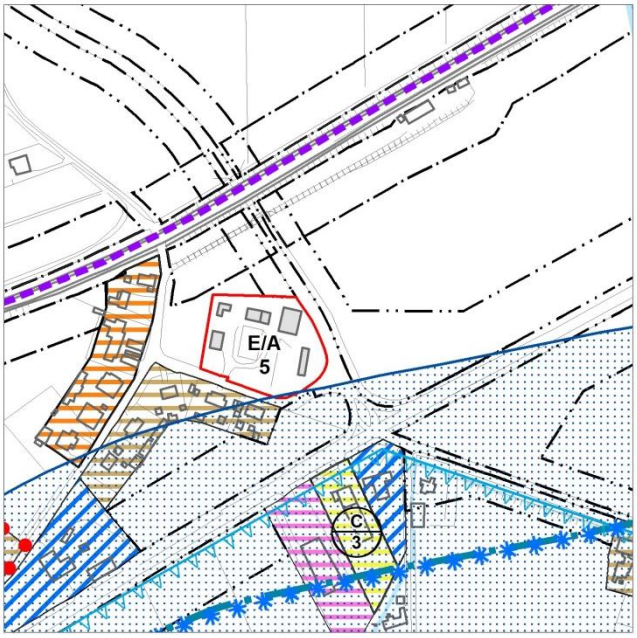


Legenda

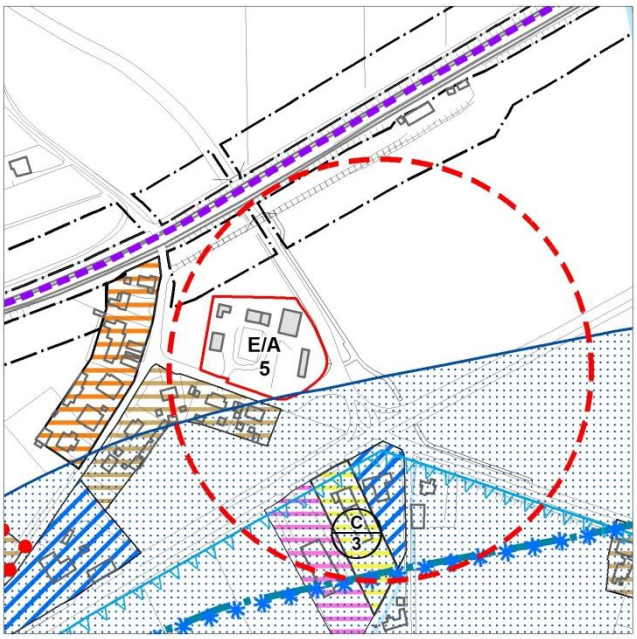
Area boscata segnalata dalla Regione Carabinieri Forestale "Veneto" - Stazione di Rovigo

2.2 Tracciato della ciclabile e del sottopasso

Piano degli Interventi vigenti



Piano degli interventi variante 1°



2.3 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione

L'analisi delle 9 manifestazioni di interesse pervenute al comune a seguito del Bando ha consentito di raggrupparle in cinque macro categorie:

Riclassificazione della ZTO edificabile in ZTO Agricola o ZTO Verde Privato inedificabili	6
Riclassificazione della ZTO: • da ZTO D1 a ZTO B •	2
Da ZTO Agricola, ma interna al centro edificato in ZTO Edificabile C	1
TOTALE	9

La maggioranza delle richieste si concentra nella richiesta di eliminazione della edificabilità che viene accolta con la riclassificazione in Verde Agricolo o Verde Privato a seconda della loro ubicazione all'interno del tessuto edificato e con l'attenzione che tale scelta non pregiudichi diritti di terzi.

Due Manifestazioni di Interesse, localizzate all'interno del tessuto consolidato, richiedono una nuova classificazione urbanistica precisamente:

- da ZTO D1 a ZTO B1
- da ZTO D1 a ZTO B2

Sono entrambe accoglibili in quanto coerenti con il PAT e non incidenti sulla sostenibilità ambientale; si tratta di modifiche delle modalità di intervento di aree e ambiti comunque previsti in trasformazione del territorio; si prevede di applicare l'istituto della perequazione.

Una Manifestazioni di Interesse chiede il riconoscimento dell'edificabilità di una zona agricola esterna al tessuto consolidato ma contigua all'edificato e interna al tessuto urbano.
Si tratta di un'area che non interessa nessuna zona sottoposta a vincolo e/o tutela e pertanto si può accogliere la richiesta di trasformazione che risulta anche compatibile con la quantità di suolo trasformabile a disposizione del comune di Canaro

A seguito dell'accoglimento di tale Manifestazione di Interesse la zona viene classificata come C/5 Capoluogo e normata con la seguente scheda

Zona C/5 Capoluogo

Superficie territoriale residenziale	7.699 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0 mc/mq
Volumetria massima	7.699 mc
Abitanti teorici	51
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in tale zona la tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale con massimo di 4 alloggi. L'altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 8,50.
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 51 x30=1.530 m

Il calcolo del contributo straordinario/perequazione prevede il riconoscimento che si tratta del passaggio in due casi da una zonizzazione di tipo produttivo a residenziale

in un caso da zona agricola a residenziale. Si tratta quindi di un aumento dei valori immobiliari che viene valutato secondo le modalità previste dal documento sui criteri perequativi approvato dalla Giunta Comunale.

In allegato si riportano le Manifestazioni di Interesse con il parere per il loro accoglimento.

2.4 La conferma delle aree in decadenza

Sono trascorsi 5 anni dalla approvazione del PI e pertanto il comune ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 si trova nella condizione di dover riclassificare le aree con previsione decaduta.
La decadenza ha interessato:

- aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- nuove infrastrutture;
- aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
- vincoli preordinati all'esproprio.

Tenuto conto delle richieste pervenute attraverso il bando di raccolta delle Manifestazioni di Interesse, in particolare riferite alle cosiddette Varianti Verdi e alla Nuova edificazione, il PI conferma le indicazioni di trasformazione prevedendo per le espansioni la necessità del ricorso al Piano Urbanistico Attuativo.

I lotti liberi sia residenziali che produttivi non sono soggetti a decadenza

SCHEDE DELLE ZONE DI ESPANSIONE RICONFERMATE DAL PI

Zona C/1 Capoluogo

Superficie territoriale residenziale	19.000 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	19.000 mc
Abitanti teorici	127
Tipologie da prevedere	Eventuali tipologie condominiali dovranno essere previste nelle zone interne evitandone la percezione visiva a contatto con la campagna
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 127x30=3.800 mq

Zona C/2 Capoluogo

Superficie territoriale residenziale	12.300 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	12.300 mc
Abitanti teorici	82
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in questa zona sono escluse le tipologie condominiali
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 82x30=2.460 mq

Zona C/3 Mezzavia

Superficie territoriale residenziale	3.550 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	3.550 mc
Abitanti teorici	24
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in tale zona sono escluse le tipologie condominiali
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 24x30=720 mq

Zona C/4 Capoluogo

Superficie territoriale residenziale	2.733 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,2 mc/mq

Volumetria massima Abitanti teorici Tipologie da prevedere Dotazioni urbanistiche	3.280 mc 22 Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in tale zona la tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale con massimo di 4 alloggi. L'altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 8,50. Abitanti x 30mq = 22x30 = 660 m

3. Modifica alle NTO del Piano degli Interventi

A seguito delle nuove normative introdotte successivamente all'approvazione del primo PI ed all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale si è proceduto ad un adeguamento delle norme che ha interessato i seguenti articoli: 2; 4; 14; 15; 16; 25.
Al fine di rendere esplicite le modifiche introdotte si riporta l'elaborato delle norme con evidenziate le trasformazioni.