

Elaborato
Scala
P 01
1:10.000

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

LEGENDA

N.T.

Limite amministrativo comunale

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 Art. 14
- Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 e 157 del D.Lgs n. 42/2004 Art. 15
- Villa veneta ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. n. 11/2014 Art. 16

VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Centri storici Art. 17
- Segni della centuriazione romana (PTCP) Art. 18
- Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. del PTRC Art. 19
- Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione (PGBTTR) Art. 20
- AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.: Art. 21
- P1 - Pericolo moderato
- Aree a rischio di allagamento (aree allagate almeno una volta negli ultimi 20 anni)

ALTRI VINCOLI

GENERATORI

- Idrografia consortile e/o demaniale
- Centri abitati
- Viabilità principale esistente
- Cimitero
- Depuratore
- Impianti di radio base per telecomunicazione
- Classificazione sismica (classe 4')

FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto idraulico Canal consortili Art. 22
- Zone di tutela relative all'idrografia principale Fiume Adige Art. 23
- Fascie di rispetto stradale Art. 24
- Fascie di rispetto cimiteriale Art. 25
- Fascie di rispetto dal depuratore Art. 26

Regione del Veneto
Provincia di Rovigo
Comune di Pettorazza Grimani

P.A.T.
Piano di Assetto del Territorio

Elaborato **P 1**

Scala 1:10.000

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Piano di Assetto del Territorio
L.R. n. 11/2004 art. 4 - L.R. n. 14/2017
D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
P.A.T. 1
SEZIONE PAESAGGISTICA E CONSERVATIVA
GIANLUCA MALASPINA
PIANIFICATORE
2019

Sindaco:
Gianluca Bernardinello

Ufficio Tecnico:
Luca Rizzi - geometra

Progettista:
Gianluca Malaspina - urbanista

Analisi ambientali e VinCA:
Gianluca Ramo - urbanista

Rischio idraulico e difesa del suolo:
Mariano Zen - dottore geologo

Agronomia, paesaggio, biodiversità:
Dino Calzavara - dottore forestale

Valutazione di compatibilità idraulica:
Pietro Spinato - ingegnere idraulico

Redatto: Marzo 2019

Adottato:

Approvato:

MOSAICO PROGETTI
percorso gli spazi

Uff. Mosaic Progetti | P. IVA 0152303028
Veneto - Mestre - Italy | www.mosaicprogetti.it

MALASPINA si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta

Elaborato: **P 02**
Scala: **1:10.000**

Carta delle Invarianti

LEGENDA

N.T.

-  Limite amministrativo comunale

- INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**
-  Coni Visuali Art. 29
-  Via dell'acqua Art. 30
-  Ippovie Art. 30
-  Itinerari ciclopedonali Art. 30
-  Itinerari ciclopedonali e ippovie
n.1 - Desana Adige
n.2 - Costone della Seta Art. 30
-  Ambiti di importanza paesaggistica Art. 31

- INVARIANTI DI NATURA ECOLOGICA - AMBIENTALE**
-  Corridoi ecologici principali Art. 33
-  Corridoi ecologici secondari Art. 33
-  Ambiti di importanza ambientale Art. 34
-  Isola ad elevata naturalità - stepping stone Art. 35

- INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE**
-  Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 e 157 del D.Lgs n. 42/2004 Art. 15
-  Edifici storico testimoniali Art. 37
-  Villa veneta Art. 16
-  Segni della centuriazione romana (PTCP) Art. 18
-  Centri storici Art. 17
-  Pertinenza scoperta da tutelare Art. 38

Regione del Veneto
Provincia di Rovigo
Comune di Pettorazza Grimani

P.A.T.
Piano di Assetto del Territorio

Elaborato **P 2**

Scala **1:10.000**

CARTA DELLE INVARIANTI



Piano di Assetto del Territorio
L.R. n.11/2004 art.4 - L.R. n. 14/2017
D.G.R. n. 668 del 15.05.2018



Sindaco:
Gianluca Bernardinello

Ufficio Tecnico:
Luca Rizzi - geometra

Progettista:
Gianluca Malaspina - urbanista

Analisi ambientali e Vinca:
Gianluca Ramo - urbanista

Rischio idraulico e difesa del suolo:
Mariano Zen - dottore geologo

Agronomia, paesaggio, biodiversità:
Dino Calzavara - dottore forestale

Valutazione di compatibilità idraulica:
Pietro Spinato - ingegnere idraulico

Redatto: Marzo 2019

Adottato:

Approvato:

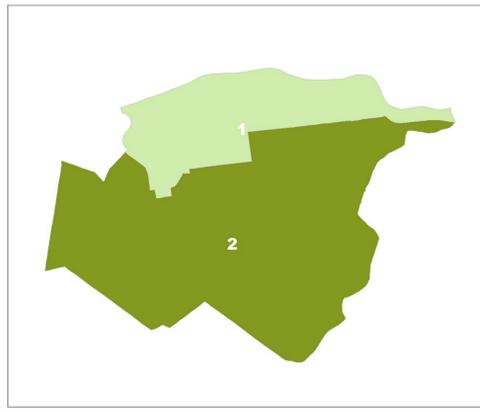


Uff. Misure Geotec. | P. IVA 0102302028
Venezia - Mestre - Italy | www.mosaicoprogetti.it

MALASPINA si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta

LEGENDA	N.T.
Limite amministrativo comunale	
Ambiti Territoriali Omogenei - ATO	Artt. 53 - 55
AZIONI STRATEGICHE	
<i>Sistema insediativo e della contemporaneità</i>	
Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 42
Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti	Art. 43
Ambito di riqualificazione e riconversione	Art. 44
Edificazione diffusa	Art. 45
Linee preferenziali di sviluppo residenziale	Art. 46
Linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, commerciale e terziario	Art. 46
Limiti fisici nuova edificazione	Art. 47
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - esistente	Art. 48
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - progetto	Art. 48
Attività produttiva in zona impropria	Art. 49
VALORI E TUTELE CULTURALI	
<i>Sistema storico</i>	
Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 e 157 del D. Lgs n. 42/2004	Art. 15
Edifici storico testimoniali	Art. 37
Villa veneta	Art. 16
Coni Visuali	Art. 29
Centri storici	Art. 17
Pertinenza scoperta da tutelare	Art. 38
VALORI E TUTELE AMBIENTALI	
<i>Sistema ambientale e paesaggistico</i>	
Corridoi ecologici principali	Art. 33
Corridoi ecologici secondari	Art. 33
Ambiti di importanza ambientale	Art. 34
Ambiti di importanza paesaggistica	Art. 31
Isola ad elevata naturalità - stepping stone	Art. 35
INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ	
<i>Sistema relazionale</i>	
Viabilità principale esistente	Art. 52
Intersezioni di progetto afferenti alla viabilità principale	Art. 52
Via dell'acqua	Art. 52
Ippovie	Art. 52
Itinerari ciclopedonali	Art. 52
Itinerari ciclopedonali e ippovie	Art. 52
Punti di interscambio e valorizzazione risorse locali	Art. 52
	- 1. Attracco fluviale
	- 2. Punto di interscambio modale
	- 3. Punto attrezzato di sosta breve
RETE DEGLI ITERARI DI INTERESSE MONUMENTALE E PAESAGGISTICO	

- 02 Scuola materna
- 03 Scuola primaria
- 04 Scuola d'obbligo
- 09 Chiese principali
- 14 Museo naturalistico
- 16 Centro culturale
- 37 Municipio
- 43 Carabinieri
- 54 Impianti telefonici
- 67 Impianti di depurazione
- 81 Piazza
- 83 Giardino pubblico di quartiere
- 85 Impianti sportivi agonistici
- 95 Area a parcheggio
- 99 Cimitero

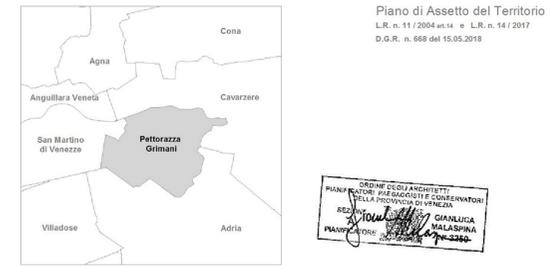


AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

- ATO 1: Insedativo fluviale
- ATO 2: Insedativo di pianura

Elaborato: **P 4**
 Scala: **1:10.000**

CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
 AZIONI STRATEGICHE, VALORI E TUTELE



Piano di Assetto del Territorio
 L.R. n. 11/2004 art.14 e L.R. n. 14/2017
 D.G.R. n. 668 del 15.05.2018

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI ROVIGO
 REL. **GIANLUCA MALASPINA**
 PIAZZA VENEZIA 10 - 45100 ROVIGO

Sindaco: Gianluca Bernardello
 Ufficio Tecnico: Luca Rizzi - geometra

Progettista: Gianluca Malaspina - urbanista
 Analisi ambientali e VinCA: Gianluca Ramo - urbanista
 Rischio idraulico e difesa del suolo: Mariano Zen - dottore geologo
 Agronomia, paesaggio, biodiversità: Dino Calzavara - dottore forestale
 Valutazione di compatibilità idraulica: Pietro Spinato - ingegnere idraulico

Redatto: Marzo 2019
 Adottato:
 Approvato:



Regione del Veneto
 Provincia di Rovigo
 Comune di Pettorazza Grimani

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Elaborato

b

3



NORME TECNICHE



Piano di Assetto del Territorio

L.R. n. 11 / 2004 art.14 e L.R. n. 14 / 2017

D.G.R. n. 668 del 15.05.2018



Sindaco:

Gianluca Bernardinello

Ufficio Tecnico:

Luca Rizzi - geometra

Progettista:

Gianluca Malaspina - urbanista

Analisi ambientali e Vinca:

Gianluca Ramo - urbanista

Rischio idraulico e difesa del suolo:

Mariano Zen - dottore geologo

Agronomia, paesaggio, biodiversità:

Dino Calzavara - dottore forestale

Valutazione di compatibilità idraulica:

Pietro Spinato - ingegnere idraulico

Redatto: Marzo 2019

Adottato:

Approvato:



Urb. Malaspina Gianluca | P.IVA 01953390208
 Venezia - Mestre, Italy | www.mosaicoprogetti.it



Sommario

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	5
TITOLO I – CONTENUTI DEL P.A.T.	5
Art. 1 - Finalità e obiettivi generali del P.A.T.	5
Art. 2 - Contenuti e ambito di applicazione del P.A.T.	5
Art. 3 - Elaborati costitutivi e articolazione del P.A.T.	6
Art. 4 - Articolazione delle Norme Tecniche	7
Art. 5 - Obiettivi generali dei principali sistemi dell’assetto del territorio	8
Art. 6 - Efficacia del P.A.T. e disposizioni specifiche	8
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.A.T.	9
Art. 7 – Attuazione	9
Art. 8 - Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/04)	10
Art. 9 - Accordi di programma (art. 7 L.R. 11/04)	11
Art. 10 - Perequazione urbanistica	13
Art. 11 - Credito Edilizio.....	15
Art. 12 - Compensazione urbanistica	17
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO.....	18
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L’ASSETTO DEL TERRITORIO	18
CAPO I - I VINCOLI E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....	18
Art. 13 - Generalità	18
Art. 14 - Fiumi, torrenti, corsi d’acqua e paesaggio.....	19
Art. 15 - Vincolo monumentale	21
Art. 16 - Ville venete	22
Art. 17 - Centri storici.....	23
Art. 18 - Segni della centuriazione romana (PTCP)	24
Art. 19 - Ambiti naturalistici di livello regionale	24
Art. 20 - Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione (PGBTTR) .	24
Art. 21 - Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I.	25
Art. 22 - Idrografia consortile e/o demaniale – fasce di rispetto idraulico	26
Art. 23 - Zone di tutela relative all’idrografia principale	27
Art. 24 - Centri abitati e fasce di rispetto stradale	28
Art. 25 - Cimitero e fascia di rispetto	30
Art. 26 - Depuratore e fascia di rispetto	31
Art. 27 - Impianti radio base per telecomunicazioni ad uso pubblico.....	31
Art. 28 - Vincolo sismico secondo il D.P.C.M. n. 3274/2003.....	33



CAPO II – INVARIANTI	34
Art. 29 - Coni visuali	34
Art. 30 - Rete degli itinerari di interesse monumentale e paesaggistico	34
Art. 31 - Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	36
Art. 32 - Rete ecologica e ambientale	37
Art. 33 - Corridoi ecologici principali e secondari	38
Art. 34 - Ambito di importanza ambientale	39
Art. 35 - Isola ad elevata naturalità – stepping stone	40
Art. 36 - Invarianti di natura storico-monumentale	41
Art. 37 - Elementi puntuali significativi – edifici storico testimoniali	42
Art. 38 - Pertinenza scoperte da tutelare.....	43
CAPO III - FRAGILITA'	44
Art. 39 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici.....	44
Area idonea a condizione.....	44
Area non idonea	45
Art. 40 - Aree soggette a dissesto idrogeologico	46
CAPO IV - TRASFORMABILITA' E AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.....	49
Art. 41 - Generalità	49
Art. 42 - Aree ed Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	49
Art. 43 - Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti.....	52
Art. 44 - Ambiti di riqualificazione e riconversione	52
Art. 45 - Edificazione diffusa.....	53
Art. 46 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso.....	56
Art. 47 - Limiti fisici alla nuova edificazione.....	58
Art. 48 - Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza -.....	59
Art. 49 - Attività produttive in zona impropria	60
Art. 50 - Sportello unico per le attività produttive	61
Art. 51 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	61
Art. 52 - Sistema relazionale: intersezioni di progetto e punti di interscambio.....	64
TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....	65
Art. 53 - Parametri e limiti per gli Ambiti Territoriali Omogenei.....	65
Art. 54 – Quantità massima di consumo di suolo ammesso.....	67
Art. 55 - Disciplina per ogni singola ATO.....	69



PARTE TERZA - NORME TRANSITORIE E FINALI	75
TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	75
Art. 56 – Misure di salvaguardia.....	75
Art. 57 – Previsioni del PTRC, PTCP e PAI	77
Art. 58 – Piano di monitoraggio	78
Art. 59 - Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile	80
ALLEGATO A: REGISTRO FONDIARIO DEL CONSUMO DI SUOLO	81





PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

TITOLO I – CONTENUTI DEL P.A.T.

Art. 1 - Finalità e obiettivi generali del P.A.T.

1. In coerenza con gli articoli 1 e 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 e s.m., il Piano di Assetto del Territorio (d'ora in poi "P.A.T.") è lo strumento di pianificazione che persegue le seguenti finalità:
 - a) promozione dello sviluppo sostenibile e durevole, dell'efficienza ambientale, della competitività e della riqualificazione territoriale, della razionale disciplina dell'assetto del territorio e dell'uso del suolo;
 - b) tutela delle identità storico-culturali e del paesaggio rurale;
 - c) utilizzo di nuove risorse, secondo i principi di salvaguardia e di valorizzazione del territorio.
2. Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 11, il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e individua le specifiche vocazioni e le invarianti, in conformità agli obiettivi e indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore e alle esigenze della comunità locale.
3. Il P.A.T. è conformato al metodo del confronto e della concertazione, in relazione all'articolo 5 della L.R. 11, ed è progettato con procedura di pianificazione di cui all'art. 14 della L.R.11.
4. Il P.A.T. delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in applicazione della L.R. 14/2017, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 comma 1 lett. e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della LR.14/2017.

Art. 2 - Contenuti e ambito di applicazione del P.A.T.

1. Il campo d'applicazione del P.A.T. è costituito dall'intero territorio del comune, così come individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera b del successivo articolo 3.
2. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.



3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal P.A.T., individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze delle comunità locali.

Art. 3 - Elaborati costitutivi e articolazione del P.A.T.

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.A.T. i seguenti elaborati:

a) ELABORATI CONOSCITIVI

INFORMATICI

- Un DVD contenente la banca dati alfa-numerica/vettoriale e le basi informative di cui all'art.10 della L.R. 11. Dette basi e banche dati costituiscono il sistema integrato di informazioni finalizzate alla conoscenza degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.

GRAFICI

Elaborati grafici di Analisi, redatti alla scala 1: 10.000:

- Tav. A.1. Carta geolitologica;
- Tav. A.2. Carta idrogeologica;
- Tav. A.3. Carta geomorfologica;
- Tav. A.4. Carta di uso del suolo;
- Tav. A.5. Carta della copertura del suolo agricolo;
- Tav. A.6. Carta della superficie agricola utilizzata.

b) ELABORATI PROGETTUALI E DI VALUTAZIONE

- b1 Relazione tecnica di progetto:
Espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del P.A.T.;
- b2 Relazione sintetica:
Permette l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T. in relazione alle diverse tematiche affrontate;



- b3 Norme Tecniche:
Definiscono le direttive, le prescrizioni e i vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche;
- b4 Studio geologico;
- b5 Studio agronomico;
- b6 Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI);
- b7 Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e allegati;
- b8 Sintesi non tecnica (VAS);
- b9 Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) – Relazione Tecnica e Allegato E

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

Elaborati grafici di Progetto, redatti alla scala 1: 10.000:

- Tav. P.1. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- Tav. P.2. Carta delle Invarianti;
- Tav. P.3. Carta delle Fragilità;
- Tav. P.4. Carta della Trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
- Tav. P.5. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata - AUC.

Art. 4 - Articolazione delle Norme Tecniche

1. Le presenti Norme Tecniche (N.T.) sono articolate in «direttive», «prescrizioni» e «vincoli» in correlazione con le indicazioni cartografiche.
2. Le direttive rappresentano le indicazioni che lo strumento di livello inferiore è tenuto a sviluppare predisponendo gli approfondimenti richiesti e/o informando il progetto ai criteri richiesti e sono recepite in sede di definizione dei contenuti del Piano degli Interventi (P.I.).
3. Le prescrizioni e i vincoli sono norme immediatamente prevalenti e assumono efficacia con esito immediato nei confronti dei soggetti pubblici e privati che operano sul territorio.
4. I vincoli del P.A.T. sono:
 - a. conseguenti a Direttive Comunitarie e a Leggi dello Stato e della Regione;



- b. derivanti dalla Pianificazione sovraordinata e dai Piani di Settore;
 - c. propri del P.A.T.
5. I vincoli di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4 sono efficaci con effetto immediato.
6. I vincoli di cui alla lettera c) del precedente comma 4 diventano efficaci con l'entrata in vigore del P.A.T.; dall'adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004.

Art. 5 - Obiettivi generali dei principali sistemi dell'assetto del territorio

1. Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio:
- il sistema ambientale e paesaggistico;
 - il sistema insediativo, storico e della contemporaneità;
 - il sistema relazionale.
2. Per ciascun sistema il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi e ne specifica le scelte progettuali definendo:
- a) i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore, specificati nella Tav. P1 di progetto;
 - b) le invarianti, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del P.A.T., sono indicate nella Tav. P.2 di progetto;
 - c) le fragilità, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti nelle aree di fragilità sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e ulteriormente precisati dal P.I.. Le Fragilità sono indicate nella Tav. P.3 di progetto;
 - d) le azioni strategiche, indicate nella Tav. P.4 di progetto, si applicano ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal P.A.T. e ulteriormente precisate dal P.I.;
 - e) le azioni di tutela, si applicano ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di P.A.T. e sono indicate nella Tav.P. 4 di progetto.

Art. 6 - Efficacia del P.A.T. e disposizioni specifiche

1. Il P.A.T., essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinata e non costituisce vincoli preordinati all'esproprio.



2. Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, ha efficacia a tempo indeterminato.
3. Le disposizioni normative, dimensionamento e le cartografie del P.A.T. (Tav. 2 Invarianti, Tav. 3 Fragilità, Tav. 4 Trasformabilità), potranno essere modificate solo con la stessa procedura di formazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11, ovvero i seguenti temi:
 - a) dimensionamento del P.A.T.;
 - b) standard urbanistici e limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, di cui ai successivi artt. 53 e 55.
4. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti N.T. si applicano le disposizioni della legislazione regionale e statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.
5. Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del P.A.T.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.A.T.

Art. 7 – Attuazione

1. Il P.A.T. si articola in 2 ATO e si attua mediante il P.I., secondo gli indirizzi della PARTE SECONDA delle presenti Norme Tecniche e ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 11/2004. Il P.I. può essere redatto in unica soluzione oppure con atti progressivi, rispettando comunque una delle seguenti modalità:
 - a) interessare tutto il territorio comunale;
 - b) interessare interamente il territorio ricompreso in una A.T.O.;
 - c) affrontare una tematica specifica, nel qual caso il P.I. dovrà occuparsi di tutti gli ambiti del territorio comunale interessati da tale tematica.

Directive

2. Il P.I. prevede gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto o per unità minime e gli ambiti nei quali è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/2004.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I. e senza costituirne variante, e sempre che non siano modificate le condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S., possono prevedere variazioni della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se P.U.A. di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini



volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale e fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc... fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

4. Il P.I. disciplina il criterio di revisione del conteggio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione con particolare riguardo all'applicazione del principio della sostenibilità dell'intervento.

Art. 8 - Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/04)

1. Il Comune di Pettorazza Grimani può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative purché di rilevante interesse pubblico secondo le disposizioni di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004 e all'articolo 11, comma 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
3. Gli accordi hanno lo scopo di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
4. Per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche o d'interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata con la Provincia, la Regione e altri soggetti pubblici e privati, il Comune promuove Accordi ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ed il P.I. ne disciplina l'attuazione prevedendo, ove opportuno, l'accesso agli istituti di perequazione territoriale ed urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Directive

5. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico, il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel P.I. "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alle procedure previste dalla L.R. 11/2004.
6. Gli accordi dovranno contenere:
 - a) i dati relativi al soggetto proponente e gli estremi di individuazione catastale;
 - b) la documentazione cartografica che evidenzia le modifiche da apportare allo strumento urbanistico



generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;

- c) la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- d) ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi di sostenibilità ambientale (contenimento del consumo di risorse, acqua, suolo, biodiversità etc.), urbanistico/edilizia (riordino degli insediamenti, miglioramento delle infrastrutture, valorizzazione degli aspetti paesaggistico naturalistici), riduzione dei rischi (miglioramento della difesa degli insediamenti da esondazioni, allagamenti etc.) ed alla convenienza pubblica alla trasformazione urbanistica.

7. Gli accordi dal punto di vista procedurale dovranno articolarsi secondo i seguenti momenti:

- a) presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- b) valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- c) nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- d) gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono (P.I., P.U.A...) e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Prescrizioni e Vincoli

- 8. Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell' A.T.O di appartenenza e ridistribuito attraverso il P.I.
- 9. Dei P.I. fanno parte integrante gli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, recepiti secondo le procedure previste dalla legge.

Art. 9 - Accordi di programma (art. 7 L.R. 11/04)

- 1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18-8-2000, n. 267 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 7 della



L.R. 11/04. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.

2. Qualora l'accordo di programma comporti varianti agli strumenti urbanistici, lo stesso è approvato ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18-8-2000, n. 267 e successive modificazioni.
3. Verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti interessati in sede di conferenza di servizi, la proposta di accordo di programma, entro i cinque giorni successivi, è depositata presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune e della provincia interessati e mediante affissione di manifesti. Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al terzo comma, il comune provvede all'istruttoria delle osservazioni e convoca tutte le amministrazioni e i soggetti pubblici interessati che si esprimono definitivamente sull'accordo, anche sulla base delle osservazioni presentate.
5. L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo. Ove l'accordo di programma comporti variante al Piano di assetto del territorio (P.A.T.), è necessaria l'adesione della provincia e l'accordo è approvato dal presidente della provincia. Ove comporti variante al Piano degli interventi (P.I.), l'accordo è approvato dal sindaco.
6. L'adesione del sindaco deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza. L'accordo di programma acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione:
 - nell'albo pretorio del comune qualora comporti varianti al Piano degli interventi (PI);
 - nel Bollettino ufficiale della regione del Veneto (Bollettino ufficiale della regione) qualora comporti varianti al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

Prescrizioni e Vincoli

7. Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.
8. Dei P.I. fanno parte integrante gli accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, recepiti secondo le procedure previste dalla legge.



Art. 10 - Perequazione urbanistica

1. Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Directive

2. Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
 - a) del Piano degli Interventi;
 - b) dei Piani Urbanistici Attuativi, Comparti Urbanistici ed agli Atti di programmazione negoziata e di accordi;
 - c) degli ambiti di riqualificazione e riconversione;
 - d) degli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.
3. Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.
4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, comparti individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
5. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
6. Disposizioni generali:
 - a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
 - b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro- quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.



c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.

d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico- finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:

- *Fisici*: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria (riduzione impatto del traffico) riduzione dei rischi idraulici;
- *Ambientali*: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete. Interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- *Paesaggistici*: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
- *Territoriali*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
- *Architettonici*: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
- *Strategici*: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innesco di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.

7. Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 50% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici e strategici. Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.



8. La convenzione dello strumento urbanistico attuativo definisce per il caso specifico e stabilisce le modalità di conferimento al comune dei beni corrispondenti, anche sotto forma di aree o di opere pubbliche da realizzarsi a cura del soggetto attuatore. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento
9. Il Comune utilizza le aree cedute per attuare:
 - i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/convenzionata;
 - realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
 - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - localizzare i crediti edilizi;
 - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio

Art. 11 – Credito Edilizio

1. Per credito edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di cui al successivo punto 2.
2. Possono dare titolo a credito edilizio solo le cubature che verranno demolite ai fini del conseguimento di una riqualificazione ambientale, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi. Segue a titolo esemplificativo un elenco di situazioni in cui la demolizione può dare titolo a credito edilizio sempre che sia verificata la legittimità dei manufatti:
 - a) capannoni inagibili già destinati all'attività di allevamento o agricolo produttiva e rustici inagibili;
 - b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
 - c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
 - d) edifici che versano in stato di degrado;
 - e) edificato inserito in un'area giudicata "di degrado" da parte del Comune;



- f) edilizia sostenibile e contenimento dei consumi energetici;
 - g) costruzioni ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili per la ricostruzione in ambiti idonei esterni alle fasce suddette.
3. Il Comune, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria con la forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici anche di proprietà pubblica. Si tratta della compensazione urbanistica definita anche nell'articolo seguente.

Directive

4. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione necessari per eliminare o ridurre le incongruità e i degradi dei commi precedenti, individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi (aree di atterraggio del credito edilizio), stabilisce criteri di stima che consentano di affermare un equilibrio nell'assegnazione del valore virtuale, ne disciplina il trasferimento e quantifica l'entità dei crediti; il tutto attraverso l'approfondimento di criteri che tengano conto di area di atterraggio del credito, destinazione d'uso del credito (se diversa da quella del demolito), l'entità e l'impatto del degrado da eliminare con la demolizione, la localizzazione dell'elemento di degrado.
5. Il P.I. disciplina l'uso delle aree di pertinenza ove sorgevano le cubature demolite di cui ai commi precedenti garantendo la piena sintonia con gli indirizzi e le prescrizioni del P.A.T.
6. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, individuati dal P.I., possono ricadere:
- a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
 - c) in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi precedentemente esposti, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - d) nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente comma 2, compatibilmente con gli obiettivi di riordino e riqualificazione o addirittura per raggiungere tali obiettivi.
7. Il Comune annota i crediti edilizi in apposito registro, allegato al P.I., indicando:
- a) il titolare del credito edilizio



- b) il volume o la superficie coperta edificabili, costituenti il credito edilizio, riconosciute all'avente titolo in relazione al tipo di intervento realizzato tra quelli di cui al precedente comma 2, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie d'intervento e alle destinazioni delle aree;
 - c) i termini di validità del credito edilizio;
 - e) eventuali particolari modalità di utilizzo o ambiti nei quali sia consentito l'utilizzo del credito edilizio.
8. In sede di P.I., la quantità volumetrica riferita al credito edilizio va comunque verificata nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.

Art. 12 - Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
2. La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla L.R. 11/04 art. 37: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo.

Directive

3. Il P.I. potrà determinare le seguenti modalità compensative:
 - a) nelle aree di urbanizzazione consolidata individuando premi volumetrici o di superfici finalizzati alla cessione al comune degli immobili preordinati all'esproprio o per i quali il Comune ritiene opportuna l'acquisizione;
 - b) nelle zone di trasformazione individuando quelle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del PAT



PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO I – I VINCOLI E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 13 - Generalità

1. Le disposizioni del presente capo fanno riferimento ai contenuti della Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – scala 1:10.000, così come indicato negli “Atti di indirizzo” di cui all'art.50 lettera g) – grafie ed elaborati della L.R. 11/2004. In questa tavola sono rappresentati cartograficamente gli elementi ed i dati facenti parte quadro conoscitivo.

Directive

2. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei beni e dei vincoli adeguandoli allo stato di fatto.

Prescrizioni e vincoli

3. Nei successivi articoli dal 14 al 28 sono riportati e disciplinati i vincoli presenti nel territorio del P.A.T. Negli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.
4. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
5. La mancata indicazione nel P.A.T di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
6. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
7. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.



Vincoli paesaggistici

Art. 14 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e paesaggio

1. Il P.A.T. individua il fiume Adige come corso d'acqua sottoposto a vincolo paesaggistico, iscritto nell'elenco di cui R.P. 1755/1933, recepito dal Provvedimento del C.R. n. 940 del 28.06.1994 e dall'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c).

Directive

2. In base alle caratteristiche naturali e storiche e in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T., disegna la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.
 3. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito adeguati e corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.
 4. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
 - a) la conservazione delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie di luoghi e spazi, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e strutturati in modo tale da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - c) il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati con quelli esistenti.
 5. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse sono indicate dal P.I.
 6. Il Comune, in sede di elaborazione del P.I.:
 - a) predisporre un *prontuario-sussidio operativo* per la progettazione negli ambiti vincolati, affinché la Commissione Edilizia, integrata ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 63/1994, adotti criteri e parametri di valutazione omogenei in fase di rilascio dei pareri in materia ambientale;
 - b) nella gestione delle funzioni amministrative in materia ambientale - paesaggistica tiene in considerazione il presupposto della "continuità territoriale" della tutela ambientale, attraverso una progressività dei livelli di salvaguardia e di vincolo applicati ad aree contigue tra loro, al fine di attenuare i bruschi passaggi tra ambiti territoriali assoggettati a norme di tutela e ambiti pur di pregio ambientale non sottoposti a tutela.
-



7. La normativa del P.I. deve indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati con particolare riguardo ai seguenti obiettivi:
- a) ripristino dello stato originario, con eventuale eliminazione di superfetazioni non coerenti sotto il profilo architettonico, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili destinazioni funzionali;
 - b) mantenimento e ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, ecc.);
 - c) mantenimento e ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, ecc.);
 - d) uso di materiali e di colori tradizionali;
 - e) omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
 - f) tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.
8. Per la formazione del *prontuario-sussidio operativo*, si deve partire da uno studio, sulla struttura del paesaggio aperto e del paesaggio urbano, sulle tipologie edilizie prevalenti, sulle tecniche costruttive tradizionali, sui materiali normalmente utilizzati, ecc., per identificare, elencare, descrivere e analizzare gli elementi caratterizzanti del paesaggio, le opere e gli elementi tipologici significativi che, insieme, concorrono a determinare e a contrassegnare un particolare contesto ambientale, nei suoi aspetti morfologici, nella struttura dei suoi insediamenti e nella tipologia dei suoi edifici.
9. Il *prontuario-sussidio operativo* deve essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare le situazioni interessate alla tutela e le soluzioni suggerite per perseguirla.
10. Il P.A.T. promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare deflusso delle acque, il PI favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività "idroproduttive" di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.



Prescrizioni e Vincoli

11. Gli interventi ammissibili devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, devono rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D.Lgs. n. 42/2004 e dalle indicazioni della D.G.R.V. 986/1996 – Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs. n. 42/2004.
12. Per le opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.
13. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, il ciglio del canale demaniale.

Art. 15 - Vincolo monumentale

1. Il P.A.T. persegue la tutela delle ville, delle chiese, dei complessi monumentali e loro pertinenze, individuati planimetricamente nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, e applica le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art. 10 e art. 157. Per la precisa localizzazione prevale l'esatta individuazione catastale contenuta nei provvedimenti di vincolo emanati dalla competente Soprintendenza.

Direttive

2. Il P.I. è tenuto ad aggiornare allo stato di fatto l'individuazione delle ville, delle chiese e dei complessi monumentali nei propri elaborati cartografici.
3. Il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.
4. Il PI detta norme puntuali affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e, in genere, in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e della pertinenza scoperta da tutelare.



5. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e Vincoli

6. Tali immobili non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
7. Gli interventi su detti immobili devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
8. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
9. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Art. 16 - Ville venete

1. Il P.A.T. localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", che con le proprie pertinenze costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 11/2004. La Villa Veneta presente nel territorio comunale è denominata Corte Grimani, Boschetto, Ricciuti (Rif. IRVV 2590) ed è oggetto di vincolo monumentale.

Direttive

2. Il PI assicura un' adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.
3. Il P.I. contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, a consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e a favorirne la fruizione da parte del pubblico.

Prescrizioni e Vincoli

4. Il grado di intervento ammesso dal PI relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del "restauro conservativo"; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza. Gli interventi



dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

Vincoli derivanti dalla Pianificazione di livello superiore

Art. 17 – Centri storici

1. Il P.A.T. conferma negli elaborati di progetto – Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Tav. 2 carta delle Invarianti e Tav. 4 Carta della Trasformabilità - l'individuazione e perimetrazione dei centri storici eseguita dal Comune ai sensi della LR n. 80/80 e riportata negli atlanti pubblicati a cura della Regione Veneto.
2. Il P.A.T., in applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. a)-b) della L.R. 11/2004, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal Piano degli Interventi.

Directive

3. Il P.I. recepisce la disciplina già dettata dal P.R.G. previgente adeguato ai sensi della L.R. 80/80, verificandone la congruenza e provvedendo, se necessario, all'integrazione di tale disciplina nel rispetto dei seguenti obiettivi:
 - a) promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
 - b) rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio e urbanistico esistente abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali.

Prescrizioni e Vincoli

4. I perimetri dei centri storici riportati nel P.R.G. previgente e confermati dal P.A.T. possono essere modificati in sede di formazione del P.I., in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti N.d.A. e tale modifica non comporta variante al P.A.T.



5. Fino all'approvazione del P.I. ai sensi dell'art.18 L.R. 11/2004, vengono confermati i gradi di protezione e le disposizioni dei P.R.G. vigenti.

Art. 18 – Segni della centuriazione romana (PTCP)

1. Il P.A.T. individua l'antico disegno della centuriazione romana localizzato in una vasta area tra Rovigo e Adria come da elaborato grafico del PTCP Tav. XII patrimonio Storico Architettonico.

Directive

2. Il P.I. recepisce il probabile tracciato del reticolo romano della centuriazione, come da elaborato del PTCP e secondo le ricerche archeologiche del Gruppo Archeologico di Villadose, prevedendone la tutela.

Prescrizioni e Vincoli

3. In caso di trasformazione del territorio, comprese le normali attività del settore produttivo agricolo, nel caso in cui durante le fasi di lavorazione e/o costruzione, dovessero essere rinvenute emergenze archeologiche, dovranno essere immediatamente sospesi i lavori o le lavorazioni stesse, e si dovrà dare avviso immediato all'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 19 - Ambiti naturalistici di livello regionale

1. Il P.A.T. individua per il proprio territorio comunale di Pettorazza Grimani le aree soggette alle disposizioni per la tutela degli Ambiti naturalistici di livello regionale di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.

Prescrizioni e Vincoli

2. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'19 del PTRC 1992.

Art. 20 – Aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione (PGBTTR)

1. Il P.A.T. individua le aree classificate ai sensi del Piano generale di Bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3) comprensive delle:
 - a) aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica o di difesa idraulica;
 - b) aree di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica;



- c) aree di sedime relative agli interventi di riqualificazione irrigua finalizzati al risparmio e tesaurizzazione della risorsa idrica irrigua.

Prescrizioni e Vincoli

2. Si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente alla individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

Art. 21 - Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I.

1. Il P.A.T. recepisce le aree a pericolosità idraulica, classificandole come «P1 –Pericolo moderato» e le aree a rischio di allagamento individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Fissero, Tartaro e Canalbianco, alle Norme tecniche di Attuazione dello stesso e alle sue modifiche ed integrazioni.

Direttive

2. Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità del Bacino competente ed alle disposizioni regionali e a specificare ulteriormente le norme sull'edificazione nelle diverse fasce e/o aree a pericolosità.
3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, P.I. e P.U.A. dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità idraulica, sulla scorta di quello elaborato per il P.A.T., con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
4. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo è finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela e determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.



Prescrizioni e Vincoli

5. Le aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. sono soggette alle disposizioni dettate dalle Norme Tecniche del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Fissero, Tartaro e Canalbianco.

Altri vincoli: generatori e fasce di rispetto

Art. 22 – Idrografia consortile e/o demaniale – fasce di rispetto idraulico

1. Il P.A.T. individua i fiumi, canali, invasi naturali ed artificiali ai fini della polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico con le relative fasce di rispetto di cui al R.D. 8 maggio 1904 n. 368, art. 96 lett. f) R.D. 25 luglio 1904 n. 523, Disposizioni derivanti dai Consorzi di Bonifica e “Regolamento Pulizia Idraulica”, approvato con D.G.R. del Veneto n. 74/CA in 17.05.2016, e dagli enti preposti alla salvaguardia idraulica.

Direttive

2. Il P.I. aggiorna e completa l'individuazione cartografica dell'idrografia e dei relativi rispetti idraulici anche in merito alle disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.
3. Il P.I. individua gli edifici e gli elementi incongrui, all'interno delle fasce di rispetto idraulico, soggetti a interventi di demolizione/riqualificazione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale ricorso al credito edilizio secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e Vincoli

4. E' fatta salva la distanza di rispetto di ml 10,00 dal demanio idrico, su entrambi i lati dei corsi d'acqua, (ancorché non individuati planimetricamente) ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904. All'interno delle fasce di rispetto idraulico, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni diversamente dovrà essere richiesto parere all'ente gestore del corso d'acqua.
5. Va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno ml 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti. La riduzione di tali limiti, come di quelli al precedente comma 4, è possibile solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica Competente.



6. All'interno delle fasce di rispetto idraulico sono ammessi gli interventi di seguito riportati, previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) d) del D.P.R. 380/2001 purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto fluviale. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 10,00 è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa;
 - b) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;
 - c) interventi previsti dal Titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a) mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - e) realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde salvo il parere favorevole degli enti gestori delle strutture arginali.

Art. 23 – Zone di tutela relative all'idrografia principale

1. Il P.A.T. individua le zone che interessano il corso d'acqua principale "Fiume Adige" e vincolate ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

Directive

- 2. Il P.I. disciplina le fasce di tutela fluviale prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino / miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
- 3. Il P.I. individua le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali, che dovranno in ogni caso essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del P.A.T.
- 4. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni di cui al presente articolo, in particolare:
 - a) detta gli indirizzi per la sistemazione degli alvei al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;
 - b) individua le specie arboree – arbustive presenti meritevoli di tutela;



- c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-testimoniale;
- d) recepisce le direttive del precedente articolo 22 comma 3).

Prescrizioni e Vincoli

- 5. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica .
- 6. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904 e 368/1904. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione.

Art. 24 – Centri abitati e fasce di rispetto stradale

- 1. Il P.A.T. individua i Centri Abitati di cui all'art. 3.1/8 del D.Lgs 285/1992 e le fasce di rispetto stradali secondo le disposizioni di legge:
 - Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
 - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
 - Art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
 - Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

Direttive

- 2. Il P.I. completa ed aggiorna l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, anche in rapporto all'esatta individuazione dei perimetri dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada e regolamento di esecuzione, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale,



norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

3. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
5. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
6. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e Vincoli

7. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.
8. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità non sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti che sopravanzano l'esistente salvo la costruzione dei manufatti di attraversamento, percorsi pedonali e ciclabili, (recinzioni, marciapiedi, pavimentazioni e similari, l'attivazione di parcheggi pubblici o privati, la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare.
9. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PTCP di Rovigo, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico e all'interno di esse il Comune deve comunque prevedere idonee misure di mitigazione acustica e di difesa dall'inquinamento atmosferico.
10. È ammesso l'ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, nei limiti ammessi in zona agricola, purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.



Art. 25 – Cimitero e fascia di rispetto

1. Il PAT individua la fascia di rispetto cimiteriale per il cimitero comunale, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. La fascia di rispetto sarà in ogni caso quella determinata dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT. Le eventuali variazioni della fascia di rispetto, eventualmente operate dal Comune secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PAT.

Directive

2. Il PI individua e aggiorna l'area di interesse del cimitero comunale esistente e del possibile ampliamento con le rispettive fasce di rispetto cimiteriali. Il PI individua inoltre le eventuali destinazioni d'uso ammissibili, in conformità con quanto previsto dal citato R.D., con l'esclusione di nuovi edifici ad usi diversi da quelli cimiteriali.
3. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio di cui alle presenti norme.

Prescrizioni e Vincoli

4. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934 e s.m.
5. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere strettamente funzionali al cimitero o ai suoi ampliamenti, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici.
6. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.



Art. 26 – Depuratore e fascia di rispetto

1. Il PAT individua il depuratore e la relativa fascia di rispetto. Trattasi di aree di sedime di impianto di depurazione autorizzato che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e delle relative aree di rispetto.

Directive

2. Il PI individua e aggiorna l'area di interesse del depuratore esistente e/o del possibile ampliamento con le rispettive fasce di rispetto. Il PI individua inoltre gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

Prescrizioni e Vincoli

3. Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Art. 27 - Impianti radio base per telecomunicazioni ad uso pubblico

1. Il P.A.T., sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi. In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di quelli nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08/07/2003
- D.Lgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
- Legge regionale 9 luglio 1993, n. 29

Directive

2. Il PI individua e aggiorna l'area di interesse del depuratore esistente e/o del possibile ampliamento con le rispettive fasce di rispetto. Il PI individua inoltre gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.



3. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
 - escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali
 - privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.
4. Il PI p provvede a definire e localizzare le nuove opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui alla sopracitata normativa, secondo i criteri che precedono, anche mediante le previsioni di piani (annuali o pluriennali) di cui al precedente comma.

Prescrizioni e Vincoli

5. Sono ammesse nel territorio le localizzazioni di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico secondo le indicazioni sopra riportate, senza la necessità di variare il P.A.T.
6. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.



Art. 28 - Vincolo sismico secondo il D.P.C.M. n. 3274/2003

1. Il Comune di Pettorazza Grimani è classificato in Zona Sismica 4 ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07.08.2006 in applicazione della classificazione sismica prevista dall'Ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003 e successive ordinanze.

Prescrizioni e Vincoli

2. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche (OPCM n. 3519 del 28.04.2006).
3. Lo studio geologico e gli elaborati di analisi del PAT evidenziano come nel territorio di Pettorazza Grimani possano verificarsi fenomeni di liquefazione, nei terreni granulari con falda superficiale, in caso di terremoto. Si prescrive che ogni nuovo intervento sia corredato da una relazione geologica contenente un'analisi della risposta sismica locale.



CAPO II – INVARIANTI

Invarianti di natura paesaggistica

Art. 29 - Coni visuali

1. Il P.A.T. individua i più significativi coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale e di percezione degli spazi aperti. I coni visuali si legano principalmente alla rete degli itinerari di maggiore rilevanza, alla Villa Veneta ed all'area ad elevata naturalità presente nel territorio.

Direttive

2. I coni visuali potranno essere individuati dal PI secondo due tipologie: Aperti o Puntuali
 - *Coni visuali aperti*: sono volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni;
 - *Coni visuali puntuali*: sono volti principalmente alla percezione del paesaggio connotato da presenze storiche-architettoniche-monumentali. I punti panoramici, individuati lungo gli argini, sono equiparabili ai "coni visuali aperti".
3. Il P.I., sulla base di considerazioni paesaggistiche e di contesto, integra le individuazioni, ne precisa la localizzazione e la tipologia sulla base delle definizioni di cui sopra. Il PI potrà individuare se necessario ulteriori coni visuali rispetto al PAT.
4. Il PI determina la distanza in cui l'edificazione sarà vietata, considerando il vertice in cui viene posto il cono visuale e l'angolo ad esso assegnato. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.
5. Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali o di punti panoramici sono sempre ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici catalogati come storico-testimoniali e monumentali, gli interventi ammessi sono quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche (gradi di protezione).

Art. 30 - Rete degli itinerari di interesse monumentale e paesaggistico

1. Il P.A.T., in coerenza con il P.T.C.P. (*Tav. 4 2/3 a Mobilità Lenta: itinerari ciclabili e vie navigabili - Tav. 4 2/3 b Mobilità Lenta: ipostrade*) e con le indicazioni regionali, individua la rete preferenziale degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, suddivisa secondo la modalità di fruizione:



- *Percorsi lungo il corso del Fiume Adige (Via dell'Acqua)*
- *Percorsi a cavallo (ippovie)*
- *Percorsi ciclo-pedonali*
- *Percorsi a cavallo (ippovie)*
- *Percorsi misti (ciclo pedonali e a cavallo)*

2. Gli itinerari di cui al precedente comma compongono il sistema della fruibilità nautica, a cavallo o ciclopedonale di carattere turistico/ricreativo del territorio comunale, predisposto al fine di incrementare e migliorare le relazioni di scala territoriale, tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando contestualmente l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Direttive

3. Il P.I. definisce con maggior dettaglio i tracciati indicati predisponendo una disciplina di progettazione e salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di sosta e arredo agli itinerari esistenti e/o di progetto. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:
- mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
 - recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;
 - evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
 - individuare, lungo le ippovie, la possibilità di attrezzare aree con strutture idonee per la sosta dei cavalli (punti di scuderizzazione) e per l'accoglienza degli escursionisti (punti di sosta breve);
 - individuare i punti critici di attraversamento obbligato, quali ponti e strade principali, e prevedere soluzioni idonee al loro superamento;
 - prevedere punti di interscambio attrezzati nei punti di interconnessione tra itinerari terrestri e itinerari nautici fluviali.



Art. 31 - Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

1. Il P.A.T. individua gli ambiti territoriali di sensibilità paesaggistica che comprendono un vasto sistema di aree agricole afferenti all' "Ambito delle Bonifiche del Polesine Orientale" (PTCP) e corrispondono principalmente a due sistemi:

- *Sistema degli spazi aperti di pertinenza scenografica e di tutela produttiva.*

Sono aree agricole di integrità fondiaria a massima tutela produttiva comprese tra il Fiume Adige e il Naviglio Adigetto.

- *Sistema degli spazi afferenti all'antico dosso fluviale Volta Pettorazza*

Sono aree agricole corrispondenti all'antica ansa fluviale dell'Adige e afferenti al dosso fluviale.

Direttive

2. Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti a sensibilità paesaggistica senza che questi costituiscano Variante al P.A.T., individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi ed indicando le necessarie misure di riqualificazione. In tali ambiti viene valorizzata la matrice rurale attraverso il mantenimento delle aree libere e la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e agrari presenti. Gli interventi previsti dal PI saranno volti ad impedire la frammentazione delle attività produttive agrarie negli ambiti di massima tutela produttiva.

3. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- l'assetto viario poderale ed interpoderale avendo riguardo al divieto di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali;
- le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- le steli, le edicole, le cappelle di piccole dimensioni, i capitelli, elementi puntuali legate alla regimazione della acque (chiaviche...) e simili;
- i grandi alberi e le alberate formali.



Prescrizioni e Vincoli

4. In queste aree non sono ammessi fabbricati con destinazione residenziale di nuova costruzione, salvo gli ampliamenti previsti dalla L.R. 11/2004 per le zone agricole, e l'insediamento di allevamenti zootecnici intensivi.

Invarianti di natura ecologica - ambientale

Art. 32 - Rete ecologica e ambientale

1. Il P.A.T., in coerenza con le finalità del PTCP di cui agli stessi artt. 1,3, e 21, assume come obiettivo primario il mantenimento delle dinamiche di distribuzione degli organismi, la salvaguardia degli ecosistemi e della specie tutelandone gli ambienti fondamentali e sottopone le attività antropiche a verifica di compatibilità con gli habitat delle flora e della fauna.
2. Il P.A.T. definisce l'insieme delle aree ecologicamente rilevanti per valori naturalistici e ambientali. Sono tutela i seguenti elementi, che compongono la rete ecologica, definendo in questo modo il quadro delle invarianti di natura ecologica - ambientale:
 - a) Corridoi ecologici principali e secondari;
 - b) Ambito di importanza ambientale;
 - c) Isola ad elevata naturalità – stepping stone.

Direttive

3. Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti della rete ecologica senza che questi costituiscano Variante al P.A.T., individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al precedente art. 11.

Prescrizioni e Vincoli

4. In tali ambiti sono fatti salvi e impregiudicati i vincoli di R.D. 523/1904 R.D. 368/1904) e gli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e al mantenimento della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua, alle invarianti di cui al presente comma si applica la seguente disciplina



Art. 33 - Corridoi ecologici principali e secondari

1. Il P.A.T. individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Tali aree sono parte integrante della rete ecologica e si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico e sono classificati nel modo seguente:

- a) Corridoio ecologico principale: Fiume Adige
- b) Corridoi ecologici secondari: corsi d'acqua della rete idrografica minore.

Directive

2. Il P.I. definisce le seguenti azioni e/o misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici:

- a) tutela delle aree limitrofe e delle fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones), per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica;
- b) incremento delle caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- c) individuazione di siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- d) definizione degli accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- e) redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di sistemi di mitigazione e alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale per consentire la continuità dei flussi di transizione;
- f) individuazione di varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici e promuovono, di concerto con gli enti competenti, misure atte alla riqualificazione ambientale dei canali seguendo ad esempio quanto riportato all'interno delle Linee Guida dell'allegato G della DGR 3357 del 10 novembre 2009;
- g) individuazione, in adiacenza ai corridoi ecologici, di "aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale", all'interno delle quali andrà promossa un'azione di forestazione o di naturalizzazione, anche utilizzando gli strumenti del credito edilizio e tenendo conto che qualsiasi



ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti. Le attività a scopo ludico devono essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

Prescrizioni e Vincoli

3. Lungo i corridoi ecologici, costituiti da corsi d'acqua (fiumi, canali, fossi o capofossi), all'esterno dei centri abitati delimitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di ml 10, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal ciglio dell'area demaniale.

Art. 34 - Ambito di importanza ambientale

1. Il P.A.T. definisce le aree agricole tra l'argine del Fiume Adige e la S.P. n. 29, quelle afferenti agli Scoli Tron e Ceresolo e quelle prossime al Naviglio Adigetto come zone in grado di attenuare il livello di impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto" ovvero costituire aree, che per la presenza di habitat ad elevata naturalità risultano essere a maggior tutela. Le aree di importanza ambientale sono costituite da sistemi territoriali con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici cui è affidato il compito di garantire la continuità degli spazi aperti, la permanenza delle relazioni ecologiche, la protezione ed interconnessione dei corridoi ecologici promuovendo nel contempo lo sviluppo di relazioni funzionali con il sistemi urbani contigui. Gli ambiti di importanza ambientale rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici se in prossimità di nodi o di altri elementi della rete ecologica.
2. Nello specifico tali aree agricole costituiscono sono "zone cuscinetto" volte alla riduzione della frammentazione ecologica, ossia quelle aree idonee a ricevere gli interventi di compensazione ecologica, ovvero interventi di ripristino ambientale così come definiti dall'artt. 22 , 31 del PTCP.

Direttive

3. Il PI in questi ambiti deve perseguire le seguenti azioni:
 - a) organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
 - b) valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni;



- c) definire adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione in zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico ambientale del territorio. La realizzazione delle opere di compensazione dovrà avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica nel medesimo ATO.
4. Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi garantendo la conservazione degli impianti vegetazionali preesistenti ed, eventualmente, integrandoli con la piantumazione, il rinnovamento e incremento:
- delle fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza del Gorgo Leze;
 - dei filari alberati e siepi da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica e lungo i margini interpoderali, in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici.

Prescrizioni e Vincoli

5. Al fine di evitare il consumo di suolo in tali ambiti è possibile il riutilizzo ai fini residenziali degli annessi rustici. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco al fine del recupero della volumetria esistente anche mediante lo spostamento del sedime del fabbricato all'interno del medesimo lotto.
6. In queste aree è vietata:
- la nuova edificazione di serre, ad eccezione di quelle di modeste dimensioni e con uso invernale;
 - l'apertura di nuove strade;
 - scavi o movimentazioni di terreno suscettibili ad alterare l'assetto geomorfologico, paesaggistico e ambientale;
 - la realizzazione di discariche;
 - l'insediamento di allevamenti zootecnici intensivi.

Art. 35 – Isola ad elevata naturalità – stepping stone

1. Il P.A.T. individua l'area umida di particolare valenza ambientale e naturalistica, che rappresenta un significativo habitat per le specie animali e vegetali, denominata "Gorgo Leze". Tale ambito è un ecosistema che ha la funzione fondamentale di equilibrio ecologico e pertanto gli interventi ammissibili devono rispondere al principio della valorizzazione

Direttive



2. Il P.I. disciplina gli interventi ammissibili nell'isola ad elevata naturalità in coerenza alle seguenti indicazioni:

- evitare gli interventi di manutenzione, pulizia, sfalcio nel periodo di riproduzione della fauna;
- evitare la regimentazione delle sponde, nonché la loro cementificazione;
- incentivare la creazione di fasce tampone, preferibilmente con il sistema della macchia - radura o comunque boscate;
- organizzare gli accessi e i percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

Prescrizioni e Vincoli

3. Ogni intervento in quest'area dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione. In particolare in quest'area è vietato:

- l'apertura di strade;
- gli scavi o i movimenti di terreno;
- la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea;
- la realizzazione di discariche

Invarianti di natura storico-monumentale

Art. 36 - Invarianti di natura storico-monumentale

1. Il P.A.T. individua e disciplina le invarianti di natura storico-monumentale con l'obiettivo di tutelare, recuperare e valorizzare i tessuti urbani e i manufatti di interesse storico e monumentale.

2. Gli elementi di invariante vengono in questo modo classificati in:

- a) Complessi monumentali e loro pertinenze, chiese di cui al precedente art. 15 e già individuati nella *Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*;
- b) Villa veneta di cui al precedente art. 16 e già individuata nella *Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*;
- c) Elementi puntuali significativi – edifici storico testimoniali di cui al successivo art. 37 individuati nella *Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti*;
- d) Segni della centuriazione romana cui al precedente art. 18 e già individuati nella *Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*;



- e) Centri storici di cui al precedente art. 17
e già individuati nella *Tav. n. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*;
- f) Pertinenza scoperta da tutelare di cui al successivo art. 38
individuata nella *Tav. n. 2 - Carta delle Invarianti*;

Art. 37 - Elementi puntuali significativi – edifici storico testimoniali

1. Ai sensi dell'art. 43, c.1, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., Il P.A.T. individua nella Tav. 2 Carta delle Invarianti e poi nella Tav. 4 Carta della Trasformabilità, gli elementi puntuali di pregio storico-testimoniale al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico, culturale e ambientale presente nel territorio sia in ambito urbano che agricolo.

Directive

2. Il P.I. aggiorna l'individuazione cartografica e la classificazione dei manufatti di cui al presente articolo, attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004 e riclassifica i manufatti classificati con grado di protezione indicato dal P.R.G. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
3. Il P.I. predispone per ogni elemento puntuale di pregio storico-testimoniale un'apposita scheda che definisce le caratteristiche d'intervento, recupero, ripristino, ampliamento, adeguamento, cambio di destinazione d'uso parziale o totale, in base ai gradi di protezione assegnati.
4. In coerenza con il P.T.C.P., il P.I. promuove la fruizione integrata del patrimonio culturale ed ambientale anche attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali-paesaggistiche, storico e culturali e la loro integrazione con i servizi ricettivi, le attività della filiera agro alimentare e le reti di accessibilità e fruizione.
5. Il P.I. attraverso il recupero degli edifici storico testimoniale e degli annessi rustici, con la possibilità del cambio di destinazione d'uso, promuove l'offerta alberghiera ed extralberghiera.

Prescrizioni e Vincoli

6. Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, per gli edifici storici testimoniali sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.



Art. 38 – Pertinenza scoperte da tutelare

1. Il P.A.T. individua le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative del paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

Direttive

2. Il P.I. detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni e Vincoli

3. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.
4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione sugli edifici esistenti ivi compresa la ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'esistente.
5. Sono ammesse opere strettamente pertinenziali all'esistente, recinzioni, pavimentazioni, muri di sostegno, impianti tecnologici, viabilità e similari.



CAPO III – FRAGILITA'

Art. 39 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici

1. Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) il P.A.T. definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica (*Classi di Compatibilità*), mediante la sua classificazione in terreni idonei a condizione e terreni non idonei. La classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, all'erosibilità delle sponde fluviali, all'essondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

Directive

2. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, attraverso il P.I., è tenuta a far sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica. Provvede inoltre a non aumentare, e se necessario ridurre, in conformità con le indicazioni della pianificazione di bacino, il rischio connesso con la pericolosità idraulica.
3. Il P.I. potrà meglio precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione delle aree idonee a condizione e non idonee. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, e con il parere preventivo del servizio geologico provinciale, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 Fragilità che viene automaticamente aggiornata senza la procedura di variante del PAT.

Area idonea a condizione

4. Questa classe di compatibilità viene suddivisa in tre categorie successivamente definite:
 - a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: terreni in cui le condizioni complessive sono buone ma con scarse caratteristiche meccaniche e terreni dotati di bassa portanza e soggetti a cedimenti. Le aree hanno scarsa permeabilità superficiale, soggette a limitata infiltrazione e presentano un deflusso difficoltoso a causa di una scarsa capacità di smaltimento delle acque meteoriche.
 - b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: terreni in cui le condizioni complessive sono buone ma con scarse caratteristiche meccaniche e terreni dotati di bassa portanza e soggetti a cedimenti. . Le aree hanno scarsa permeabilità superficiale, non sono soggette a infiltrazione e presentano un deflusso



difficoltoso a causa di una scarsa capacità di smaltimento delle acque. La falda è prossima al piano campagna e le quote topografiche sono prossime al livello del mare.

- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c)*: terreni in cui le condizioni complessive sono buone ma con scarse caratteristiche meccaniche, terreni dotati di mediocre portanza e soggetti a cedimenti. . Le aree hanno mediocre permeabilità superficiale e sono soggette a filtrazione e presentano un deflusso difficoltoso a causa di una scarsa capacità di smaltimento delle acque. La falda è prossima al piano campagna e le quote topografiche sono prossime al livello del mare.

Area non idonea

5. Sono aree entro i 20 metri del sistema arginale del fiume Adige, le aree golenali e l'area interessata a risorgiva nei pressi del limitrofo comune di Cavarzere. Le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi e da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica.

Prescrizioni e Vincoli

6. In tutte le *Aree a Condizione* le istanze per l'approvazione di Permessi di Costruire, DIA e P.U.A dovranno allegare una relazione geologica / geotecnica dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza. Per gli interventi in cui ci sia un aumento della superficie impermeabilizzata, come nei P.U.A., dovrà essere inoltre redatta un apposita Relazione di Compatibilità Idraulica affinché sia rispettato il deflusso idrico a scolo meccanico. Per ogni progetto edilizio, che comporti la depurazione e dispersione dei reflui domestici, quando l'area non è servita dalla fognatura pubblica, è vietata la dispersione dei depuranti sui terreni. La tecnica ammessa per la depurazione è la fitodepurazione con le metodologie di cui all'art. 121 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.
7. Per gli interventi di nuova lottizzazione (P.U.A) è obbligatorio richiedere al Consorzio di bonifica il parere idraulico, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti d'invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati (volumi di laminazione, pozzi disperdenti, ecc.).
8. In tutte le *Aree a Condizione* le nuove costruzioni dovranno avere il normale piano di calpestio ad una quota superiore rispetto alle generali quote altimetriche delle zone limitrofe: il franco dovrà essere opportunamente calcolato nell'apposita relazione idrogeologica e di compatibilità idraulica a corredo del progetto.



9. Nei *terreni idonei a condizione di tipo b) e c)* è preferibile evitare la costruzione di piani interrati e seminterrati.
10. Nelle *Aree non idonee* è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo o del sottosuolo.

Art. 40 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

1. Il P.A.T. indica le aree le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario, rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai Comuni.

Directive

2. Relativamente alle aree soggette ad allagamento o a ristagno idrico, il P.I. definisce le azioni finalizzate alla ristrutturazione del sistema fognario ed alla realizzazione dei volumi d'invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua tenendo a rispettare le disposizioni date dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
3. Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Prescrizioni e Vincoli

4. Negli interventi di nuova edificazione per gli eventuali volumi interrati, ove questi sono consentiti, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garage e inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore ad una quota maggiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante.
5. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le indicazioni e prescrizioni fornite dallo Studio di Compatibilità idraulica:

a) Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando



tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.

- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano. La documentazione progettuale da depositare per la richiesta del permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica contenente il dimensionamento idraulico delle opere idrauliche compensative.

b) Superfici impermeabili:

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

c) Reti di smaltimento delle acque:

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- Nelle aree di nuova urbanizzazione dovranno essere previste reti fognarie di tipo separato, anche nelle parti in cui siano da prevedere modificazioni o rifacimenti dei sistemi preesistenti, garantendo procedure di verifica idraulica del dimensionamento delle reti di drenaggio delle acque meteoriche secondo adeguati criteri scientifici e tecnici, comprensive anche della verifica del funzionamento idraulico della rete idrografica recipiente tenendo conto oltre che dei contributi naturali alla formazione dei flussi di portata, anche degli apporti di tutte le reti immissarie di fognatura, esistenti o previste.



d) *Aree a verde pubbliche/private:*

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

6. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata;
- massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
- è fatto divieto di procedere al tombinamento dei corsi d'acqua, salvo la realizzazione di accessi a fondi di lunghezza limitata o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità.



CAPO IV- TRASFORMABILITA' E AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.

Art. 41 – Disposizioni generali Azioni Strategiche

1. Le disposizioni del presente Capo fanno riferimento ai contenuti della *Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele* in cui sono rappresentate le indicazioni progettuali strategiche di assetto del territorio e quelle relative alle strategie per lo sviluppo sostenibile, in armonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente, e in coerenza con i vincoli e le indicazioni per il sistema ambientale, insediativo ed infrastrutturale di cui ai precedenti elaborati (*Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Tav. 2 – Carta delle Invarianti, Tav. 3 – Carta delle Fragilità*).
2. Il P.A.T. individua nel territorio gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), di cui la specifica disciplina è indicata al successivo Titolo IV – Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Directive

3. Il P.I. definisce gli indici e i parametri urbanistici e edilizi e le relative modalità di misurazione e di calcolo.
4. Tutte le fattispecie, strumenti ed istituti afferenti alla disciplina delle “*Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele*” vanno conteggiate ai fini del rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. e della S.A.U. trasformabile calcolata. Inoltre anche il credito edilizio e la perequazione eventualmente maturati devono rispettare il dimensionamento di cui al successivo Titolo IV – Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Art. 42 - Aree ed Ambiti di urbanizzazione consolidata

Aree di Urbanizzazione Consolidata (art. 13, comma 1 lett. o) LR 11/2004)

1. Il P.A.T. individua nella “TAV. P. 4 – Carta delle Trasformabilità “ le aree di urbanizzazione consolidata, che comprendono le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo/commerciale, già previste dalla pianificazione vigente, dove i processi di trasformazione sono:
 - sostanzialmente completati;
 - rappresentano ambiti territoriali già programmati dal P.R.G. a destinazione prevalentemente residenziale/produttiva, nei quali è stata convenzionata la strumentazione attuativa alla data di adozione del presente P.A.T. che provvede a confermarli;



2. Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata secondo le seguenti modalità:
- con intervento diretto le attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001;
 - previo P.U.A., per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) del medesimo decreto.

Directive

5. Il P.I. sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro, distingue nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata prevedendo in questo modo limitate variazioni d'ambito, senza che questo costituisca variante al P.A.T., e definisce le specifiche zone insediative.
6. Il P.I. individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
7. Il P.I. può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali e di coerenza con le divisioni delle proprietà, modificare leggermente la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T., senza che questo costituisca variante al P.A.T., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT e sempre che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità. Le modifiche apportate per rendere coerente l'ambito delle zone di cui al presente articolo con le divisioni delle proprietà dovranno essere adeguatamente giustificate e documentate.

Prescrizioni e Vincoli

8. In riferimento alle aree ad incremento controllato individuate dal P.T.C.P. di cui all'art. 87 delle Norme Tecniche del PTCP di Rovigo, si precisa:
- a) che gli ampliamenti delle aree potranno essere ammessi solo in quantità modesta, e comunque debitamente giustificati;
 - b) che gli ampliamenti di aree su cui non sono insediate attività artigianali o della piccola industria di basso impatto ambientale, potranno essere ammessi se funzionali alle attività esistenti e in area



contigua a quella delle imprese interessate e comunque anch'esse in quantità modesta e debitamente giustificate.

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (art. 2, comma 1 lett. e) LR 14/2017)

9. Il P.A.T. individua nella "TAV. P. 5 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – AUC" che comprendono:
- a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
 - d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
 - e) i nuclei insediativi in zona agricola.

Directive

10. Il P.I. in coerenza con le finalità e obiettivi generali fissati dal P.A.T.:
- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
 - b) Individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.R. 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della L.R. 14/2017;

Prescrizioni e Vincoli

11. Negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre possibili gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle norme tecniche del P.R.C.
12. Nel caso di aree di cui al comma 9 dell.d) del presente articolo, ricomprese all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata l'eventuale trasformazione futura di quegli ambiti, potranno rientrare nel monitoraggio del consumo di suolo, dal momento che, pur essendo tali aree incluse negli AUC, il loro utilizzo a fini edificatori potrà essere compensato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della LR



14/2017, da un corrispondente ripristino della permeabilità di analoghe superfici, situate dentro o fuori dagli stessi Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

13. Il Piano degli Interventi aggiorna il “Registro fondiario del consumo di suolo – Monitoraggio” di cui al successivo art. 54 delle presenti N.T.

Art. 43 – Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolida il P.A.T., in attuazione delle direttive di cui agli artt. 87 - 88 delle Norme Tecniche del PTCP di Rovigo ed in riferimento alle aree ad incremento controllato individuate da quest'ultimo, valuta l'opportunità della loro riclassificazione ovvero di destinarle ad uso diverso da quello esclusivo produttivo/artigianale come da art. 87 comma 2 del PTCP.. Le aree delimitate da tale ambito possono essere convertite e/o integrate da piccole o medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati. La possibile riconversione ha l'obiettivo di rigenerare aree scarsamente insediate e volte ad uno stato di degrado e dismissione. Il P.A.T., in una prospettiva di risparmio di uso del suolo, riqualifica urbanisticamente il tessuto edilizio esistente assicurando la coerenza e l'integrazione tra gli insediamenti urbanistici esistenti e quelli previsti a carattere commerciale.

Direttive

2. Il P.I. sulla base di un'analisi approfondita, predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili, definisce la disciplina di zona a destinazione mista commerciale, artigianale e produttivo specificando le modalità di intervento (PUA, Comparti, Schede...). In queste aree è garantito l'insediamento di attività legate alla produzione energetica, distribuzione di carburanti coerentemente con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali.

Art. 44 – Ambiti di riqualificazione e riconversione

1. Il P.A.T. individua le principali aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività di servizio e/o produttive che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Nel P.A.T. viene individuato l'*Ambito di riqualificazione e riconversione di Via San Girolamo* (area già individuata come “degradata” dal previgente P.R.G. ex ZTO C2/3) in cui le aree occupate da attività in atto non sono compatibili con il contesto residenziale.



Direttive

2. In questi ambiti trovano attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, ovvero a mezzo di quanto disposto dagli articoli 6 e 7 della stessa legge. In tale contesto, l'attuazione delle previsioni urbanistiche trova altresì riferimento nelle specifiche norme di legge finalizzate a conseguire obiettivi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana.
3. Per l'area di riqualificazione e riconversione individuata nella *Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele* il PI definisce specifiche disposizioni dimensionali e planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui è inserita e ne disciplina le destinazioni d'uso nel dettaglio con l'obiettivo di rigenerare il tessuto urbano edilizio a carattere prevalentemente residenziale. Il dimensionamento previsto per tale ambito fa proprio quanto indicato dal previgente PRG e può essere modificato, se attuato secondo le modalità dell'art. 6 della L.R. 11/2004, senza che ciò comporti variante al P.A.T. Il dimensionamento per quest'area non rientra nella quantità indicate nella tabella del dimensionamento dell'ATO 1 al successivo art. 55.
4. Il P.I. potrà completare ed integrare le individuazioni operate dal P.A.T. attribuendo ai nuovi ambiti censiti la medesima disciplina senza che questo comporti Variante al P.A.T.. In tutti i casi non potranno essere ammesse nuove attività produttive o il ripristino delle destinazioni produttive preesistenti.
5. Il P.I. può individuare e disciplinare gli ambiti urbani da assoggettare a programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibili di cui agli artt. 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017 senza che questo comporti Variante al P.A.T.

Art. 45 - Edificazione diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T. comprendono gli insediamenti ubicati nel territorio rurale costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati. Si tratta in parte di edificazione recente ed in parte di residenza rurale edificate in base alla L.R. 24/85 nell'ambito delle Zone E3 del previgente PRG.
2. Il P.A.T. prevede il contenimento, la riqualificazione e la regolarizzazione dell'edificazione diffusa. Gli interventi puntuali di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento, mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono



essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale.

3. Il perimetro di tali ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, potrà essere modificato dal P.I. nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo, dei vincoli, delle invariati, delle fragilità e delle altre tutele del PAT, in conseguenza della definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche; tali limitate variazioni del perimetro che comportino esclusivamente modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, poste in contiguità con il tessuto edificato esistente, finalizzate al miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti e purché non comportino la necessità di nuove opere di urbanizzazione primaria, non potranno comunque consentire aumenti complessivi delle superfici delle singole aree superiori all' 8%.

Directive

4. In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:
 - limitare ed organizzare gli insediamenti e gli accessi alla viabilità principale, cercando di contenerne il numero al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;
 - definire condizioni e limiti per gli interventi di completamento dell'edificato e le relative tipologie edilizie nel rispetto del contesto rurale;
 - ridurre l'impatto nell'ambiente rurale circostante con fasce di mitigazione da realizzare contestualmente agli interventi ammissibili. Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte può avvenire anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
 - dettare norme specifiche per ogni ambito, indicando gli interventi ammessi ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare in armonia con gli indirizzi del PAT;
5. Il P.I. definisce la capacità edificatoria attraverso l'utilizzo di crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui o degradati presenti nel territorio agricolo. Il P.I. dovrà prevedere in quale misura e con quali criteri ogni demolizione, delocalizzazione con demolizione di edifici disseminati nel territorio a carattere agricolo può dare luogo al riconoscimento di un credito edilizio, modulando il carattere premiale del credito in relazione al pregio o all'integrità degli edifici da demolire. Il P.I. preciserà anche quali edifici per il loro carattere testimoniale di tipologia rurale saranno da escludere da possibili richieste di demolizione.



6. Il P.I. specifica le destinazioni d'uso ritenute compatibili con la residenza disciplinando l'insediamento di attività agrituristiche o di servizio connesse con la fruizione sociale, turistica e ricettiva del territorio agricolo (ristorazione, vendita prodotti, aree ludico-ricreative e simili).
7. In coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei rurali" che potranno essere estesi esternamente agli ambiti di edificazione diffusa, esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi. Il P.I. potrà, quindi, classificare tali nuclei rurali in ambito agricolo quali "Zone Territoriali Omogenee" diverse da quella propriamente agricole e tale riclassificazione comporta anche un consumo della SAU da indicare per il monitoraggio. Il P.I. per tali nuclei rurali definisce:
 - le destinazioni d'uso ammesse;
 - i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
 - i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
 - le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dal PAT.
8. Il P.I. individuerà i "nuclei rurali" secondo i seguenti parametri:
 - presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - superficie fondiaria non inferiore a mq. 2.500;
 - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,3 mc./mq.;
 - rapporto copertura, riferito allo stato di fatto non inferiore al 5%.
9. Il P.I. disciplina gli interventi edilizi ammissibili prevedendo e definendo per i "nuclei rurali":
 - la volumetria massima consentita per la nuova edificazione sarà di mc. 800 e potrà essere richiesta da persone residenti o proprietarie di una superficie di terreno una sola volta allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare ("Prima Casa" fino al terzo grado di parentela):
 - il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004;
 - la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.



10. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengono individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola.

Prescrizioni e Vincoli

11. L' inclusione di abitazioni degli imprenditori agricoli all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa non comporta la decadenza del vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza di cui all'art. 45, comma 2, della LR n° 11/2004.
12. Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O E3 dal vigente PRG, per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo P.I. valgono le NTA del PRG vigente.

Art. 46 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

1. Il PAT indica con apposito simbolo le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti, ossia le direttrici individuate come strategiche per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che saranno definite dal P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità. La "Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele" distingue in due diverse grafie "*Le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale*" e "*Le linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, commerciale e terziario*".

Direttive

2. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del P.I., che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative significative. Le linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, commerciale e terziario debbono intendersi semplicemente come acquisizione delle previsioni urbanistiche non ancora attuate del previgente PRG non come indicazioni strategiche per nuove aree.
3. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del P.I., il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione. Per le aree produttive ex P.R.G., fino all'adozione del primo P.I., valgono le norme del P.R.G..



4. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
- aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT;
 - aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT (aree di trasformazione più significative – già oggetto di espansione del previgente P.R.G.);
 - altre aree trasformabili non interessate da vincoli né prossime agli stessi, non interessate da ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative).
5. Il P.I. dovrà inserire nel proprio apparato normativo regole ed incentivi a favore dell'edilizia eco-sostenibile:
- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto rispetto ai coni visuali, alle invariati e in generale a tutte le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
 - favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo prioritario di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale;
 - favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bio-ecologica, l'utilizzo di materiali bio-compatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
 - privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera e prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari, favorendo altresì standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente.
6. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente, il P.I. potrà prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori (Prontuario di mitigazione ambientale – art. 17/5d L.R. n° 11/2004).
7. Le nuove aree trasformabili dovranno essere attuate in applicazione dei principi della perequazione urbanistica, secondo i criteri indicati dalle presenti norme. Il dimensionamento delle superfici
-



edificabili, delle quantità edificabili e degli standard urbanistici necessari sarà definito dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal presente PAT, fermi restando il rispetto del dimensionamento definito da ciascun Ambito Territoriale Omogeneo e alla quantità massima di consumo di suolo ammesso.

8. Il P.I. dovrà, inoltre, recepire le seguenti direttive:

- indicare per ciascuna nuova area edificabile, inserita all'interno delle aree trasformabili di PAT, l'obbligo o meno di destinare quota parte del volume o della superficie ad "Edilizia Residenziale Pubblica" (ERP), fissando le eventuali quantità minime;
- precisare per le medesime aree la quantità volumetrica da riferire all'eventuale trasferimento ("atterraggio") dei crediti edilizi e le modalità per la loro collocazione ed attuazione. Tale quantità potrà essere espressa anche in quota percentuale sugli indici di edificabilità previsti, stabilendo in quali casi l'utilizzo della quota riservata ai crediti edilizi sia da attuarsi obbligatoriamente e in quali casi ciò sia invece facoltativo.
- per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune potrà attivare procedure ad evidenza pubblica, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura sarà attivata nelle forme e nei modi previsti dall'accordo Pubblico/privato di cui all'articolo 6 della LR n° 11/2004.

Art. 47 - Limiti fisici alla nuova edificazione

1. Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle strategie definite per i singoli sistemi insediativi, agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi di particolare valenza ambientale, paesaggistica ed agronomica. Essi rappresentano i margini per il nuovo o per l'esistente tessuto urbanizzato. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che saranno definite dal P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Directive

2. Il P.I. nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico- agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, preciserà i limiti fisici alla nuova edificazione sulla base delle indicazioni riportate nella "Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità, azioni strategiche, valori e tutele", conseguenti alla definizione a scala appropriata delle previsioni urbanistiche ed in relazione alla loro



localizzazione ed al limite quantitativo massimo di consumo di suolo in zone con destinazione diversa da quella agricola, senza alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità .

3. In sede di attuazione delle trasformazioni territoriali, il P.I. dovrà prevedere prioritariamente il completamento dei vuoti urbani, prima di procedere ad ulteriori estensioni dell'abitato verso le aree agricole esterne. Eventuali deroghe a questa direttiva dovranno essere opportunamente motivate dal P.I..
4. Il P.I. individuerà in corrispondenza dei margini urbani idonei filtri, ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi.

Prescrizioni e Vincoli

5. All'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" sono consentiti gli interventi di cui al titolo V° della L.R. n°11/2004 (Tutela ed edificabilità del territorio agricolo) a condizione che non pregiudichino le possibilità di trasformazione da operarsi attraverso il P.I.. Non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.
6. All'interno del limite fisico della nuova edificazione sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge.

Art. 48 - Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza - esistenti e di progetto

1. Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse - per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, per gli impianti tecnologici di interesse comune...- di notevole rilevanza per il territorio. Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale delle attrezzature e dei servizi.

Direttive

2. Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:
 - precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
 - disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 - indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli



strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

3. Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Prescrizioni e Vincoli

4. La destinazione d'uso e la funzione di un Servizio di Interesse Comune esistente, come indicato dal P.A.T., possono essere modificati in sede di formazione del P.I. salvo il venir meno della loro funzione e della pubblica utilità. Tale modifica non comporta variante al P.A.T.

5. Il P.I. definisce nel dettaglio la delimitazione dell'area per il "Museo Naturalistico" confermando le carature urbanistiche del previgente PRG (Nuovo volume di 1.000 mc da adibire a museo documentale naturalistico ed eventuali servizi ricettivi e il limite massimo di 500 mc per la residenza del custode). Per la vicinanza all'Isola ad elevata naturalità il progetto dell'area museale dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS.

Art. 49 - Attività produttive in zona impropria

1. Il P.A.T., sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Direttive

2. Il P.I., sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente, e ne valuta la compatibilità rispetto:

- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;
- alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- alla dotazione di opere di urbanizzazione.



3. Rispetto a tale valutazione il P.I. indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.
4. Per le attività da trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui alle presenti norme e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2004.
5. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
6. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m²

Art. 50 - Sportello unico per le attività produttive

1. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, terzo comma, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" come ripresa e normata dalla L.R. 31 dicembre 2012 n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante", deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T., nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti. Gli interventi disciplinati mediante Sportello Unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun ATO e non costituiscono Variante al P.A.T.

Art. 51 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

1. Il P.A.T., recepisce le indicazioni del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo, e persegue l'intento di valorizzare le caratteristiche storico-architettoniche, culturali e paesaggistiche dell'ambiente rurale, del graticolato romano, nonché delle forme vegetali di pregio.



Direttive

2. Il P.I. individua, nell'ambito del territorio agricolo:
 - a) gli edifici con valore storico-ambientale;
 - b) gli ambiti degli allevamenti intensivi esistenti e le corrispondenti fasce di rispetto;
 - c) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. Il cambio d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo a seguito di analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi.
 - d) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.
 - e) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
 - f) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze massime delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
3. Il P.I. promuove le seguenti azioni:
 - cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante
 - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
 - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate,



- oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
 - incentiva i metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
 - orienta l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
 - sostiene le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Prescrizioni e Vincoli

4. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.
5. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:
 - rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dai sentieri, dalle strade interpoderali, dai corsi d'acqua. Alle demolizioni degli immobili fatiscenti sparsi in territorio agricolo sarà corrisposto credito edilizio;
 - rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
 - tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
6. Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della L.R. 11/2004 e s.m.
7. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.



Art. 52 – Sistema relazionale: intersezioni di progetto e punti di interscambio

1. Il P.A.T. individua con apposita simbologia le “Intersezioni di progetto afferenti alla viabilità principale” e i “Punti di interscambio” connessi agli itinerari ciclopedonali, ippovie e via d’acqua di cui al precedente art. 30 e li classifica nel modo seguente:
 - f) intersezioni di progetto: rispondono genericamente a soluzioni stradali a raso (rotatoria) al fine di moderare il flusso veicolare e garantire maggiore sicurezza agli incroci;
 - g) I punti di nodali, per la valorizzazione delle risorse locali individuati dal P.A.T., sono tre e rispondono principalmente alle indicazioni del P.T.C.P:
 - n. 1 – Attracco fluviale: punto di interscambio attrezzato di interconnessione tra itinerari terrestri e itinerari nautici fluviali (*art. 49 comma 3 NTA del PTCP*);
 - n. 2 – Punto Attrezzato di interscambio modale (Tav. 4 2/3 a Mobilità Lenta: itinerari ciclabili e vie navigabili e art. 48 NTA del PTCP): area di sosta camper e area attrezzata per sosta breve dei ciclisti;
 - n. 3 – Punto Attrezzato di sosta breve (Tav. 4 2/3 b Mobilità Lenta: ipoprostrade e art. 51 NTA del PTCP): area adeguata per la scuderizzazione con fornitura idrica.

Directive

2. Il P.I. definisce, con maggior dettaglio, le aree pertinenti ai punti nodali sopra indicate, predisponendo una disciplina di progettazione e salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di cui al precedente comma. Il P.I. detta specifica normativa sulle destinazioni d’uso dei punti attrezzati e dell’attracco fluviale in area golenale. Per quanto riguarda l’attracco fluviale è possibile prevedere strutture galleggianti e/o alloggi, che non danneggiano l’alveo del fiume Adige, al fine di garantire attività ludico/sportive di fruizione dell’itinerario fluviale.

Prescrizioni e Vincoli

3. La rappresentazione grafica delle nuove previsioni o delle nuove attuazioni di viabilità previste dal P.A.T., che interessano le intersezioni di progetto viabilistiche afferenti alla rete viabilistica provinciale, costituisce esclusivamente una indicazione sommaria rispetto alla ubicazione effettiva dei tracciati che dovranno essere preventivamente valutati, concordati e definiti con la Provincia secondo le procedure di legge. Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche alle previsioni concordate con la Provincia.



TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 53 - Parametri e limiti per gli Ambiti Territoriali Omogenei

1. Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O).
2. Gli A.T.O. sono individuati come ambiti territoriali omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:
 - b) A.T.O. n.1 - Ambito insediativo fluviale.
 - c) A.T.O. n. 2 - Ambito insediativo di pianura.
3. Le Norme Tecniche specificano per ciascun A.T.O. il quadro normativo e le misure di salvaguardia cui attenersi, in dettaglio specificato nel successivo art. 55, così come previsto negli appositi Atti di Indirizzo della L.R. 11 e in funzione dell'elaborazione del successivo P.I.

In particolare nell'ambito del quadro citato vengono definiti:

- a) l'indicazione dei dati identificativi (denominazione, limiti, superficie territoriale, popolazione);
 - b) una sintetica descrizione morfologica, ambientale ed insediativa;
 - c) gli obiettivi e le strategie da perseguire con riferimento a specifici siti/elementi ricadenti nell'ATO, nonché eventuali misure di salvaguardia;
 - d) le indicazioni quantitative circa i carichi insediativi relativi alle diverse destinazioni d'uso e la dotazione di aree per i servizi (standard).
4. Tale disciplina è presente in forma di schede per ogni singolo ATO al successivo art. 55, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento formulati sulla base di previsioni decennali.

Directive

5. Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T, potrà prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale; tali limitate variazioni del perimetro dovranno essere contenute nel limite del 5% per eccesso o difetto, fatta salva la compensazione delle superfici.



6. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza è di m.³ 42.750 già previsti dal previgente PRG;
 - b) per le nuove attività produttive, commerciali, direzionali è di superficie fondiaria mq. 40.000 già previsti dal PRG;
 7. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.
 8. Per la residenza, in particolare:
 - a) il P.I. potrà prevedere trasferimenti di volumetria tra singoli ATO, come già disciplinato dal precedente art. 6 comma 3, di una quantità non maggiore del 15% della volumetria assegnata all'ATO di destinazione, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.
 - b) in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal P.A.T., sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
 9. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal P.A.T., il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
 10. Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
-



- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
 - h) gli elementi di riqualificazione urbana.
11. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
- a) relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
 - b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
 - d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 m³, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
12. Il P.A.T. articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima.

Art. 54 – Quantità massima di consumo di suolo ammesso

1. Per consumo di suolo si intende "l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettono le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale" così come definito dall'art. 2 comma 1 lett c) della L.R. 14/2017. Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il P.I., la DGR. N. 668/2018 prevede il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.
2. Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2) lett. a) della LR 14/2017. Il P.A.T. istituisce il Registro fondiario del Consumo di Suolo per il monitoraggio di cui all'Allegato A alle presenti N.T. e demanda al P.I. l'aggiornamento per il monitoraggio.



Direttive

3. Il P.I., in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.
4. Ferma restando la quantità massima di superficie che può essere interessata dal consumo di suolo ed il rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, le quantità assegnate ad ogni ATO, di cui al successivo art. 55, sono da considerarsi trasferibili tra le stesse.
5. Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti di consumo di suolo definiti dal P.A.T.;
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, in conformità alle strategie definite dal P.A.T., 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.

Prescrizioni e Vincoli

6. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 8,97 ettari.
7. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma 6, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.



Art. 55 - Disciplina per ogni singola ATO

ATO 1 - Ambito insediativo fluviale

Territorio lungo il fiume Adige – Località: Pettorazza Grimani, Papafava e Giaron



ATO n. 1 – Inquadramento PAT



ATO n. 1 - Ortofoto

1. Contesto

Trattasi di ATO caratterizzato da un territorio prevalentemente fluviale ed agricolo difatti compreso tra l'argine maestro del fiume Adige e la Strada Provinciale SP n. 29. In tale ambito ricade anche l'antico dosso fluviale, residuo dell'antica Volta Pettorazza, percorribile lungo l'attuale Via Maddalena che permette di accedere all'area cimiteriale e al vicino aggregato urbano prossimo alla "Fattoria Vecchia". L'ATO si colloca a nord del contesto territoriale comunale e si sviluppa in direzione est-ovest facendo da cerniera tra i confinanti comuni di Cavarzere (est) e San Martino di Venezze (ovest). In tale ambito ricadono tutti i principali agglomerati urbani a carattere residenziale come le località di Pettorazza Grimani, Papafava, Giaron e l'unica area artigianale, considerata "area a incremento controllato" dalla Provincia, lungo la SP. N. 29 in località Salvadega. Per l'area prevista in ampliamento dal PRG di 92.000 mq, a seguito della recente legge sul contenimento del consumo di suolo (LR14/2017), si è voluto ridurre l'area di trasformazione ridimensionandola a 40.000 mq a possibile destinazione commerciale.



2. Obiettivi

Gli obiettivi comuni da perseguire nell'ATO n. 1 sono quelli di riqualificare il territorio ed il tessuto urbano mediante interventi di recupero degli insediamenti esistenti e della tutela di ambiti di importanza ambientale e paesaggistica in prossimità del fiume Adige. Le strategie principali perseguite dal PAT, e che dovranno essere poi affrontate nel dettaglio con il PI, sono le seguenti:

Sistema insediativo e della contemporaneità

- a) definizione di ambiti urbani in quali prevedere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente attraverso una ridefinizione delle destinazioni d'uso;
- b) individuazione di limitati sviluppi insediativi residenziali, definendo gli ambiti preferenziali in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, alla dotazione di servizi e alla tutela da fenomeni di instabilità di natura idrogeologica e/o idraulica;
- c) riorganizzazione delle aree adiacenti alla viabilità principale con insediamento di servizi richiesti dalla popolazione;
- d) riutilizzo di aree previste produttive con ulteriori definizioni per la loro destinazione come la possibilità dell'insediamento di attività legate all'attività commerciali di modeste dimensioni;
- e) riconversione di capacità edificatoria artigianale produttiva non attuata in capacità edificatoria a carattere commerciale al fine di rivitalizzare un'area priva di sviluppo;

Sistema ambientale e paesaggistico

- f) conservazione e ricostruzione del paesaggio agrario, del relativo patrimonio di biodiversità e dei relativi habitat;
- g) tutela di edifici storico testimoniali (corti) e disciplina per un loro recupero;
- h) definizione e disciplina dei corridoi ecologici principali e secondari;

Sistema relazionale

- i) individuazione di percorsi di fruizione della campagna come le piste ciclopedonali lungo l'argine destro del fiume Adige e gli itinerari delle ippovie di livello provinciale;
- j) Individuazione di punti/snodi di interscambio modale per favorire la fruizione del territorio;
- k) eliminazione di intersezioni stradali pericolose attraverso la realizzazione di nuovi snodi/rotatorie.



3. Dimensionamento

A.T.O. 1	Ambito insediativo fluviale				544 ha
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici		
Residenziale	Residuo P.R.G.	mc.	42.750	30 mq / abitante	9.000
	Previsione PAT	mc.	0	30 mq / abitante	0
	Totale	mc.	42.750	30 mq / abitante	9.000
Artigianale Produttivo	Residuo P.R.G.	mq.	0	10 mq / 100 mq	0
	Previsione PAT	mq.	0	10 mq / 100 mq	0
	Totale	mq.	0	10 mq / 100 mq	0
Commerciale Direzionale	Previsione PAT	slp	18.000	100 mq / 100 mq	18.000
Abitanti esistenti 1.346	Abitanti insediabili 300		Totale abitanti 1.646		

Note: la valutazione del carico insediativo residenziale, artigianale/produttivo, commerciale/direzionale considera i PUA non ancora attuati come volumetria residua del PRG e i nuovi di progetto come previsione del PAT.

E' prevista la riconversione dell'area artigianale produttiva di 92.000 mq prevista dal Vigente PRG con lo stralcio di 52.000 mq di area soggetta a PUA e la riconversione dei rimanenti 40.000 mq in area con potenzialità commerciali, di cui 18.000 mq a s.l.p., 18.000 mq a sevizi e 4.000 mq ad area verde per mitigazioni.

La volumetria possibile nelle aree di urbanizzazione consolidata e nell'edificazione diffusa sarà definita dagli indici edificatori indicati dal PI e non va a scomputo del carico insediativo residuo e/o previsto dalla suddetta tabella.

ATO 2 - Ambito insediativo di pianura

Territorio agricolo della bonifica



ATO n. 2 – Inquadramento PAT



ATO n. 2 - Ortofoto

1. Contesto

L'area si colloca a sud dell'ATO n. 1 e viene delimitata ad est dal *Naviglio Adigetto – Scortico*, in cui prima la S.P. 30 e poi S.P. n. 78 ne percorrono la sommità arginale. Tale ambito, frutto degli interventi di bonifica che nei secoli ne hanno determinato la conformazione, viene attraversato longitudinalmente dal canale Bresega e dagli scoli Tron e Cesarolo. Gli edifici a destinazione residenziale e/o legati all'attività agricola si distribuiscono principalmente lungo il naviglio Adigetto - Scortico, e nelle località di Boscofondi, Bagnara e Stoppagine. A nord – est è localizzata l'area ad elevata naturalità denominata "Gorgo Leze".

2. Obiettivi

In questo ambito, caratterizzato da un'elevata capacità produttiva agraria, la tutela e la promozione del territorio agricolo risulta essere l'obiettivo principale del PAT al fine di mantenere il presidio del territorio. Il recupero dell'architettura rurale e di bonifica, attraverso modalità compatibili e sostenibili, e la tutela del paesaggio agrario sono definite dal PAT nel modo seguente:

- a) recupero dei fabbricati abitativi e agricolo-produttivi esistenti, garantendo il loro armonico inserimento nel paesaggio agrario, nel rispetto della qualità architettonica;



- b) tutela dei fondali scenici di particolare importanza morfologica , garantendo la leggibilità dell'insieme e i singoli valori panoramici presenti;
- c) tutela e salvaguardia dell'isola ad elevata naturalità (località Boscofondi);
- d) salvaguardia della continuità ed estensione delle aree ad elevata utilizzazione agricola limitando il consumo di suolo;
- e) disciplina della rete idraulica minore e afferente alla bonifica per conservare la complessità della rete ecologica ed evitare fenomeni di allagamento.



3. Dimensionamento

A.T.O. 2	Ambito insediativo di pianura				1.607 ha
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici		
Residenziale	Residuo P.R.G.	mc.	-	30 mq / abitante	-
	Previsione agg. PAT	mc.	-	30 mq / abitante	-
	Totale	mc.	-	30 mq / abitante	-
Artigianale Produttivo	Residuo P.R.G.	mq.	-	10 mq / 100 mq	-
	Previsione agg. PAT	mq.	-	10 mq / 100 mq	-
	Totale	mq.	-	10 mq / 100 mq	-
Commerciale Direzionale	-	mq.	-	100 mq / 100 mq	-
Abitanti esistenti 246	Abitanti insediabili -		Totale abitanti 246		

Note: la valutazione del carico insediativo residenziale – artigianale/produttivo – commerciale/direzionale considera i PUA non ancora attuati come volumetria residua del PRG e i nuovi di progetto come previsione del PAT.

La volumetria possibile nelle aree di urbanizzazione consolidata e nell'edificazione diffusa sarà definita dagli indici edificatori indicati dal PI e non va a scomputo del carico insediativo residuo e/o previsto dalla suddetta tabella.



PARTE TERZA - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 56 – Misure di salvaguardia

1. L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ai sensi dell'articolo 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le sole parti compatibili con il P.A.T., anche se non graficamente individuate, nei limiti di cui al termine di decadenza dell'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.
3. Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., non costituiscono variante al P.A.T., in ordine a:
 - a) nuove opere pubbliche o nuove aree a servizi in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
 - b) l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione - comunque denominati - che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità contenuti nella VAS
 - c) la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica n° 327/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003 n° 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;



- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore;
- e) limitate variazioni dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche, con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT, nel rispetto della quantità massima di consumo di suolo ammesso, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S. e V.C.I.
5. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
6. Nel caso in cui, in accordo con i Comuni limitrofi, dovessero essere modificati i confini comunali, dette modifiche costituiscono variante automatica alla cartografia del P.A.T.
7. E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della L.R. 11/2004. L'entrata in vigore di disposizioni legislative, derivanti da enti sovraordinati a quello comunale, modificano e/o integrano le disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti N.T.. e costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati.
8. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
9. Le varianti al P.R.G. in corso di approvazione, per le parti compatibili con il P.A.T., successivamente alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del P.I.
10. Nel periodo transitorio che intercorre tra la data di adozione del P.A.T. e quella di approvazione del medesimo Piano, l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
- a) negando i titoli edilizi che si sarebbero negati prima dell'adozione del P.A.T.;
 - b) sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme al P.A.T.;



- c) rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
- non incorre in nessun motivo di diniego;
 - è conforme al PAT adottato.

Art. 57 – Previsioni del PTRC, PTCP e PAI

1. Le previsioni del PTRC vigente devono intendersi decadute con l'approvazione del nuovo P.T.R.C., adottato con D.G.R.V. n.372 del 17/02/2009, e della successiva Variante adottata con D.G.R.V. n.427 del 10/04/2013.
2. Le previsioni del PTRC adottato con DGRV n.372 del 17/02/2009 e le successive varianti, comportano per il P.A.T.I. e conseguentemente per il P.I., l'applicazione del regime di salvaguardia ai sensi dell'art.29 L.R. 11/2004.
3. Con la redazione del PI ai sensi dell'art.18 L.R. 11/2004 devono essere verificati i disposti dell'art.7 comma 4 NTA della Variante al P.T.R.C. adottata con D.G.R.V. n.427 del 10/04/2013, in regime di salvaguardia. Tale previsione, introdotta a seguito del recepimento delle previsioni in salvaguardia del PTRC adottato, è da intendersi efficace se confermata in sede di approvazione dello stesso strumento di livello superiore.
4. Le previsioni del nuovo P.T.R.C., se modificate in sede di approvazione da parte del Consiglio Regionale, verranno recepite automaticamente negli elaborati senza che ciò costituisca variante al P.A.T., trattandosi di previsioni prevalenti rispetto alla pianificazione subordinata.
5. Il PAT è stato redatto in coerenza con le previsioni del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo. Eventuali varianti al P.T.C.P. comporteranno l'automatica applicazione delle norme di salvaguardia.
6. Comportano l'applicazione del regime di salvaguardia le norme del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Fissero – Tartaro – Canal Bianco approvato nel 2002.
7. Per quanto non normato dalle presenti norme, si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del PAT.



Art. 58 – Piano di monitoraggio

1. Per garantire nel tempo sviluppo programmato dal P.A.T., e per adottare le eventuali opportune e idonee misure di riequilibrio è previsto il monitoraggio dello stato di attuazione del P.R.C., da effettuarsi con cadenza periodica, almeno triennale come previsto all'art. 10 della Direttiva 42/2001/CE.
 2. Il procedimento di VAS fa del monitoraggio uno dei momenti fondamentali di gestione del Piano consentendo:
 11. la verifica di attuazione delle previsioni di Piano;
 12. il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
 13. la corrispondenza degli effetti del Piano agli obiettivi prefissati.
 3. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è da redigere il Piano di Monitoraggio.
 4. Le attività di monitoraggio sono finalizzate al mantenimento degli impegni previsti e alla verifica diacronica dei risultati conseguenti alle azioni di Piano. L'azione di monitoraggio degli effetti del P.A.T. si avvale di indicatori di controllo (*Indicatori prestazionali e/o Indicatori descrittivi*), in grado cioè di rappresentare una situazione/componente/stato/grado di raggiungimento di un obiettivo.
 5. Nel programma di monitoraggio previsto dal P.A.T. gli indicatori mirano a tenere sotto controllo gli effetti del Piano, in stretta relazione con gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione e con i risultati prestazionali attesi.
 6. Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS. In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del P.A.T.
 7. Si ritiene che per il monitoraggio possano essere utilizzati, oltre che gli stessi indicatori definiti per la valutazione di sostenibilità delle scelte del P.A.T., ulteriori indicatori prestazionali o di controllo specificatamente individuati (si rimanda al paragrafo 10.3.2.2. della VAS).. Alle tabelle successive si riportano tutti gli indicatori considerati, contenente inoltre i soggetti responsabili del monitoraggio e la tempistica di verifica degli indicatori.
-



Componente	Indicatore	Aggiornamento	Ente
Aria	<ul style="list-style-type: none">- Concentrazione di PM 10- Concentrazione di NOx- Concentrazione di O3	Triennale	ARPAV
Acqua	<ul style="list-style-type: none">- Corsi d'acqua principali. IBE, LIM- Carico potenziale trofico azoto- Carico potenziale trofico fosforo	Triennale	ARPAV
Suolo e Sottosuolo	<ul style="list-style-type: none">- Livello della falda freatica- Qualità delle acque sotterranee / superficiali- SAU / ATO- Consumo di suolo	Triennale	Comune
Salute umana	<ul style="list-style-type: none">- Radiazioni ionizzanti- Radiazioni non ionizzanti- Rumore	Triennale	ARPAV/Comune
Rifiuti	<ul style="list-style-type: none">- Rifiuti prodotti- Rifiuti destinati a raccolta differenziata	Annuale	Comune
Demografia	<ul style="list-style-type: none">- Numero di abitanti- Residenti per ettaro- Stranieri residenti- Tasso di natalità- Tasso di mortalità- Saldo naturale- Saldo sociale- Indice di vecchiaia- Indice di dipendenza	Annuale	Comune
Società	<ul style="list-style-type: none">- Numero di abitazioni- Numero di famiglie- Numero di imprese- Occupati	Annuale	Regione
Ambiente	<ul style="list-style-type: none">- Sup. urbanizzata / sup. ATO- Superficie <i>Stepping Stone</i>	Triennale	Comune



	<ul style="list-style-type: none">- Numero Interventi di compensazione- Energia da fonti rinnovabili		
Pianificazione e Vincoli	<ul style="list-style-type: none">- Livello di attuazione del PAT- Superficie a verde pubblico per abitante- Numero interventi di ristrutturazione / recupero su edifici storici	Triennale	Comune

Art. 59 - Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

1. Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T.A. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.

Directive

2. In sede di redazione del P.I. sono individuati interventi che:
 - consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo;
 - localizzano aree idonee all'applicazione di eventuali fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale;
 - introducano modifiche ai regolamenti edilizi locali tali da incentivare economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti. Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano una serie di incentivi economici volti a compensazione dei maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.



ALLEGATO A: REGISTRO FONDIARIO DEL CONSUMO DI SUOLO

