



**COMUNE DI**  
**ARIANO NEL POLESINE**  
**PROVINCIA DI ROVIGO**

**P.A.T.2023**

**Norme Tecniche (NT vers. 1)**



**IL SINDACO:**  
Avv. Luisa Beltrame

**RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:**  
Arch. Carlotta Bellan

**TECNICO INCARICATO:**  
Arch. Lino De Battisti  
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 744

**PROVINCIA DI ROVIGO:**

**DATA:** Febbraio 2023  
Adottato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....  
Approvato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Articolo 1 – Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente .....	5
Articolo 2 – Valori e contenuti strategici dell’assetto del territorio e del P.A.T. ....	5
2.1 I valori del P.A.T. ....	5
2.2 I sistemi territoriali .....	6
Articolo 3 – Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T. ....	11
Articolo 4 – Varianti e aggiornamento del P.A.T. ....	11
TITOLO SECONDO STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.A.T. ....	14
Articolo 6 – Perequazione urbanistica .....	14
6.1 Definizione.....	14
6.2 Fini della perequazione .....	14
6.3 Criteri e modalità di applicazione .....	14
6.4 L’ambito di applicazione.....	15
6.5 Il percorso per l’elaborazione della perequazione tra P.A.T. e P.I.....	16
Articolo 7 –Riqualificazione ambientale e credito edilizio .....	18
7.1 Obiettivi.....	18
7.2 Interventi di riordino in zona agricola .....	18
7.3 Manufatti incongrui.....	18
7.4 Credito edilizio.....	19
Articolo 8 – Compensazione urbanistica .....	20
8.1 Definizione.....	20
8.2 Criteri e modalità di applicazione .....	20
Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	20
9.1 Definizione.....	20
9.2 Criteri e procedure di applicazione .....	21
Articolo 10 – Accordi di programma .....	21
10.1 Definizione.....	21
10.2 Procedure .....	21
Articolo 11 – Intese .....	22
11.1 Finalità .....	22
11.2 Procedure .....	22

TITOLO TERZO .....	23
CAPO I.....	23
VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO .....	23
Articolo 12 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici .....	23
12.1    Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12).....	23
12.2    Vincoli paesaggistici (D. Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142) .....	24
12.3    Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore .....	27
12.4    Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela .....	31
CAPO II INVARIANTI.....	37
Articolo 13 – Invarianti .....	37
13.1    Invarianti di natura geologica.....	37
13.2    Invarianti di natura paesaggistica.....	38
13.3    Invarianti di natura storico-monumentale .....	39
13.4    Invarianti di natura agricolo-produttiva .....	40
CAPO III FRAGILITÀ.....	41
Articolo 14 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori.....	41
14.1    Aree idonee .....	41
14.2    Aree idonee a condizione .....	41
14.3    Aree non idonee .....	45
Articolo 15 – Aree soggette a dissesto idrogeologico .....	46
15.1    Aree esondabili o a ristagno idrico .....	46
15.2    Mitigazioni idrauliche .....	47
Articolo 16 – Zone di tutela (L.R. 11/2004 - art. 41) .....	48
16.1    Golene .....	48
16.2    Corsi d’acqua e specchi lacuali .....	49
16.3    Aree umide .....	50
16.5    Fasce di tutela (L.R. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g) .....	51
16.6    Aree a possibile interesse archeologico .....	52
CAPO IV TRASFORMABILITÀ.....	53
Articolo 17 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....	53
Articolo 18 – Limite quantitativo di consumo di suolo e adeguamento alla L.R. 14/2017. ....	53
Articolo 19 – Dimensionamento insediativo e dei servizi .....	55
Articolo 19 – Azioni strategiche.....	58
19.1    Disposizioni generali.....	58

19.2	Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	59
19.3	Ambiti di edificazione diffusa .....	60
19.4	Aree di trasformazione programmata.....	62
19.5	Quadro di Ripristino Ambientale.....	63
19.6	Schede urbanistiche e Progetto norma.....	63
19.7	Connettivo Lineare Territoriale .....	63
19.8	Sussidi operativi.....	63
19.9	Nuove aree di trasformazione.....	64
19.10	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 7 LR 14/17).....	64
19.11	Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.....	65
Articolo 20 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza.....		66
Articolo 21 – Infrastrutture del sistema della viabilità viaria e lenta .....		66
Articolo 22 – Valori e tutele culturali .....		67
22.1	Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza .....	67
22.2	Disciplina delle categorie di valore.....	69
22.3	Pertinenze scoperte da tutelare.....	69
22.5	Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete ....	71
22.6	Coni visuali.....	73
Articolo 23 – Valori e tutele naturali .....		74
23.1	Rete ecologica comunale.....	74
Articolo 24 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo .....		76
24.1	Edificabilità e modalità di intervento .....	76
24.2	Edilizia esistente .....	77
24.3	Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo, tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni .....	78
24.4	Direttive da PTRC ( localizzazione impianti fotovoltaici ubicati al suolo) .....	78
24.5	Direttive da PTCP.....	78
Articolo 25 – Sostenibilità .....		79
25.1	Sostenibilità ambientale.....	79
25.2	Sostenibilità ambientale nel settore edilizio .....	80
25.3	Prescrizioni a seguito del Parere motivato n. 1 del 17 gennaio 2019 della Commissione VAS:.....	83

Articolo 26 – Contenimento dell'inquinamento luminoso ed incremento del risparmio energetico .....	88
Articolo 27 – Sistema delle mitigazioni e delle compensazioni.....	88
TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	90
Articolo 28 – Norme transitorie .....	90
Articolo 29 – Norme di salvaguardia .....	90
Articolo 30 – Attuazione del Piano.....	91
Articolo 31 – Modifiche conseguenti a varianti legislative .....	91

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 – Il Piano Regolatore Comunale – richiamo alla legislazione vigente**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento urbanistico che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni territoriali e 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 (P.T.R.C. – Piano di Area – P.T.C.P.) ed alle esigenze del Comune di Ariano nel Polesine.

### **Articolo 2 – Valori e contenuti strategici dell'assetto del territorio e del P.A.T.**

#### **2.1 I valori del P.A.T.**

Le finalità del P.A.T. sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

##### Etica e sostenibilità

Il P.A.T. promuove la visione di uno sviluppo sostenibile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili.

##### Identità e qualità architettonica

Il P.A.T. sostiene il paesaggio della comunità, la riconoscibilità dei luoghi, prevedendo sotto il profilo strategico la riqualificazione degli spazi pubblici, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisce le esigenze di carattere funzionale ed estetico, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisce il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

##### Sussidiarietà

Il P.A.T. promuove la sussidiarietà mediante:

- la garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione di un sistema territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi rappresentabili;
- il coinvolgimento della cittadinanza e degli operatori economici, mediante procedure ad evidenza pubblica finalizzata a formulare proposte di accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico;
- il coinvolgimento delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni a concorrere alla definizione degli obiettivi del P.A.T..

##### Equità

Il P.A.T. persegue l'equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l'obiettivo di garantire:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano;
- l'utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica per acquisire al

patrimonio pubblico, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione;

- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati interessati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico ed altre utilità per la collettività.

#### Efficienza

Il P.A.T. incentiva le trasformazioni economiche promuovendo:

- la qualità diffusa dei servizi collettivi e alla persona;
- la gestione innovativa degli ambiti produttivi;
- la sinergia tra sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale;
- la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato;
- la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

## **2.2 I sistemi territoriali**

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 il territorio nei suoi diversi aspetti:

- il sistema insediativo, storico-culturale e della contemporaneità;
- il sistema ambientale-paesaggistico;
- il sistema relazionale-infrastrutturale.

#### Principali elementi costitutivi

Per ciascun sistema il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- i vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore, specificati nella Tavola 1;
- le invarianti, costituite da elementi fisici o strategici indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del P.A.T., evidenziate nella Tavola 2;
- le fragilità, costituite da elementi caratterizzati da una soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente; le aree ricadenti negli ambiti di fragilità sono trasformabili nei limiti strategici stabiliti dal P.A.T. ed operativi precisati dal P.I., indicati nella Tavola 3;
- le azioni strategiche, relative ad elementi le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite nella Tavola 4 del P.A.T. e ulteriormente precisate dal P.I.;
- le azioni di tutela, relative ad elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano, indicate nella Tavola 4.

#### Gli obiettivi strategici

Per obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio; gli obiettivi non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.

Gli obiettivi strategici del P.A.T. sono definiti in relazione ai sistemi ambientale, paesaggistico, relazionale, produttivo, rurale, urbano e territoriale.

Relativamente ai singoli temi i principali obiettivi sono i seguenti:

- a) sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturalistico e del paesaggio naturale e di interesse storico monumentale, dei corsi d'acqua, delle reti ecologiche naturali e seminaturali, dei paleoalvei, golene, degli ecosistemi di aree umide di origine antropica;

- b) difesa del suolo:
- salvaguardare il territorio dai principali rischi e dalle calamità naturali attraverso la loro prevenzione, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina generale per la loro salvaguardia;
  - definire le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili;
  - individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzarsi;
  - definire gli indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle zone urbanizzate o da urbanizzare;
- c) paesaggio agrario: salvaguardare e valorizzare le attività e le sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; tutelare gli immobili di valore monumentale e le ville venete, prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;
- d) servizi a scala territoriale:
- individuare un'area del territorio comunale ad elevato valore strategico per la funzione turistico-ricreativa nonché economica, scientifica e culturale, da attrezzare come "Porta Sud del Parco del Delta del Po", caratterizzata dalla coerente localizzazione e facile accessibilità per persone e automezzi, al servizio di un bacino di utenza di carattere sovracomunale;
  - definire gli eventuali interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, individuando gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- e) settore turistico-ricettivo:
- promuovere l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita, soprattutto in termini qualitativi, con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, anche individuando ambiti e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, congressuale, all'agriturismo e all'attività sportiva, con relativo potenziamento dei servizi;
  - individuare i percorsi per la scoperta e valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio, dei prodotti tipici locali, delle tradizioni proprie del territorio, nonché promozione dei vari settori agro-alimentari, puntando alla qualità dei prodotti e alla sicurezza alimentare (lattiero-casearia, zootecnica, orticola, ecc.);
- f) sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: ottimizzare la funzionalità dei sistemi esistenti, provvedendo a definire, in coerenza con la pianificazione di settore sovraordinata (Piano Regionale dei Trasporti, Piano provinciale della Viabilità, ecc.):
- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, al sistema dei parcheggi ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano ed extraurbano;
  - le opere necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto ai sistemi insediativo, produttivo e commerciale individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
  - il sistema della viabilità e della mobilità ciclabile di livello sovracomunale;

- g) sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni, riduzione dell'utilizzo delle risorse ambientali, la promozione e l'utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell'architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo;
- h) centri storici e sistema insediativo storico-monumentale:
- recepire, in coerenza con la pianificazione di livello superiore, gli ambiti di paesaggio di interesse storico-culturale individuando indirizzi e direttive, in riferimento ai sistemi dei beni culturali costituiti dai centri storici e dagli edifici di interesse storico-monumentale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e delle Ville Venete catalogate dall'I.R.V.V.;
  - individuare i contesti figurativi degli immobili di pregio e delle Ville Venete;
  - stabilire la gamma degli interventi possibili nei centri storici, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, definire norme ed indirizzi per il miglioramento dei problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e parcheggio, promuovere la rivisitazione dei centri storici;
- i) sistema produttivo-commerciale: coerentemente con gli indirizzi del PTCP, calibrare le distribuzioni del commercio favorendo la crescita di "Centri commerciali naturali" finalizzati alla riqualificazione dei centri storici e di quartiere mediante un'offerta integrata di servizi commerciali e turistici, alternativi alla grande distribuzione organizzata, che in un periodo di prolungata stagnazione dei consumi rischia di mettere in grave difficoltà molte delle esperienze di commercio più tradizionale;
- j) sistema rurale: tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola limitandone il consumo per diverse destinazioni; promuovere lo sviluppo di un'agricoltura improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energie e risorse non riproducibili; prevedere, mediante la determinazione di crediti edilizi, la demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- k) sostenibilità energetica:
- favorire, coerentemente con la Direttiva 2010/31/C.P. finalizzata ad incrementare l'efficienza energetica nell'Unione Europea per ridurre del 20% il consumo energetico entro il 2020, il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico "quasi zero", da soddisfare principalmente con fonti di energia rinnovabile; promuovere l'applicazione di tecnologie costruttive "sostenibili", incentivando il riuso e il riciclo di materiali in edilizia;
  - promuovere la certificazione energetica degli edifici;
  - promuovere la partecipazione dei cittadini a modifiche comportamentali a favore dell'ambiente.

#### Strumenti per l'attuazione del P.A.T.

L'Amministrazione Comunale per l'attuazione del P.A.T. può avvalersi dei seguenti strumenti:

- a) Piano degli Interventi (P.I.);
- b) accordi esecutivi di pianificazione, finalizzati a favorire e coordinare, tramite forme associate, l'attuazione delle previsioni intercomunali del P.A.T. e realizzare eventualmente la perequazione territoriale e ambientale tra due o più Comuni;
- c) accordi tra soggetti pubblici e privati, per assumere nella pianificazione propositi di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzate alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi;

- d) accordi di programma per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, Amministrazioni statali e di altro soggetti pubblici e/o privati;
- e) accordi tra pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990, per disciplinare lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune;
- f) forme associative comprendenti:
  - "Convenzioni" tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs 267/2000);
  - "Consorzi" tra gli Enti locali per la gestione associata di servizi e l'esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs 267/2000);
  - "Unione di Comuni" costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni e loro competenze. L'Unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti, anche finanziari, con i Comuni;
- g) intese, relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T. e del P.I. adottati (art. 28 L.R. 11/2004);
- h) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) previsti dal P.I..

#### Contenuti e ambiti di applicazione

In coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", il PAT, ai sensi della L.R. 14/2017 (contenimento del consumo del suolo), conferma che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

Il P.A.T., redatto in base a previsioni decennali e con i contenuti degli articoli 13 e 14 della L.R. 11/2004:

- stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso programmate;
- determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio a livello programmatico che, in quanto tali, non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio;
- definisce i vincoli e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per i quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore
- detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione del P.A.T.;
- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'art. 22 della L.R. 11/04;
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli artt. 40 e 43 della L.R. 11/04;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all' art.31 della L.R. 11/04;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;
- individua gli ambiti urbani di rigenerazione assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile;
- individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della L.R. 11/04;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree

destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;

- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

### **Articolo 3 – Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T.**

Le previsioni del P.A.T. si articolano in direttive, prescrizioni e vincoli, da attuarsi negli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T., fatta salva l'automatica prevalenza di prescrizioni e vincoli:

- per direttive si intendono le disposizioni che disciplinano gli strumenti per il raggiungimento degli obiettivi del P.A.T.; le direttive devono essere osservate nell'attività di pianificazione comunale;
- per prescrizioni e vincoli si intendono le disposizioni che stabiliscono il regime giuridico di parti specifiche del territorio; le prescrizioni e i vincoli sono recepiti negli strumenti urbanistici comunali e prevalgono automaticamente sulle loro previsioni eventualmente difformi.

Il P.A.T. ha efficacia a tempo indeterminato.

Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati, sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

### **Articolo 4 – Varianti e aggiornamento del P.A.T.**

Sono causa di variante automatica del P.A.T. non è necessario il procedimento previsto dagli artt. 14 e 15 della L.R. 11/2004, a condizione che:

- non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T. e non implicino esercizio di discrezionalità amministrativa;
- non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S. e di compatibilità idraulica indicati dalla V.C.I.;
- la modifica della ripartizione della potenzialità edificatoria derivante dal dimensionamento del P.A.T., prevista dalle presenti norme all'interno dei singoli A.T.O., ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva ed il rispetto delle scelte strategiche del P.A.T.;

le seguenti fattispecie:

- le mere variazioni di adeguamento a sopravvenute disposizioni normative o da atti amministrativi di maggiore specificazione approvati, purché non comportino modifiche sostanziali alle soluzioni progettuali previste;
- le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti, comportino variazioni non in contrasto e coerenti con gli obiettivi e le finalità del P.A.T.;
- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- limitate variazioni dei limiti fisici all'espansione conseguenti alla definizione a scala più

- dettagliata delle previsioni urbanistiche;
- le variazioni di elementi di tutela di competenza comunale;
- introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione;

L'adeguamento degli elaborati del P.A.T. alle variazioni di cui al comma precedente, ad esclusione di quelle derivanti dal P.T.R.C. e dal P.T.C.P., avverrà tramite presa d'atto da parte del Consiglio comunale.

L'adeguamento degli elaborati di Piano alle previsioni del P.T.R.C. e del P.T.C.P., comporta la necessità di provvedere ad una variante al P.A.T. ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 11/2004.

#### **Articolo 5 – Elaborati del P.A.T.**

##### **A ELABORATI DI PROGETTO**

Relazione di progetto  
 Relazione di progetto vers. 1  
 Norme Tecniche (comparate)  
 Norme Tecniche vers.1  
 All. A - Descrizione obiettivi per A.T.O. e dimensionamento  
 All. B – Schede dei coni visuali  
 All. C - Registro Elettronico crediti Edilizi (RECRED)  
 Tavv. 1.1-1.2-1.3-1.4 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
 Tavv. 2.1-2.2-2.3-2.4 – Carta delle Invarianti  
 Tavv. 3.1-3.2-3.3-3.4 – Carta delle Fragilità  
 Tavv. 4.1-4.2-4.3-4.4 – Carta della trasformabilità  
 Tav. 4 A – Carta della delimitazione degli A.T.O.  
 Tav. 4 B - Carta del raffronto tra P.A.T. e P.R.G.  
 Tavv. 4.2.1-4.2.2 Perimetrazione Ambiti urbanizzazione consolidata  
 All. D- Registro consumo del suolo  
 All. E- Scheda informativa  
 All. F- Relazione tecnica (L.R.14/17)  
 Rapporto Ambientale (V.A.S.)  
 Sintesi non tecnica (V.A.S.)  
 Valutazione di Incidenza Ambientale  
 Banca dati alfanumerica e vettoriale (Quadro Conoscitivo)

##### **B ELABORATI DI ANALISI**

SETTORE PRIMARIO  
 Relazione agronomica  
 Carta della copertura del suolo agricolo  
 Carta della Superficie Agricola Utilizzata  
 Carta delle caratteristiche chimico-fisiche-idrauliche-morfologiche dei terreni  
 Carta dei sistemi ecorelazionali  
 Carta degli Elementi Produttivi Strutturali

**STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Carta delle possibili interferenze  
Relazione

**GEOLOGIA**

Relazione geologica

Carta Geolitologica

Carta Geomorfologica

Carta Idrogeologica di superficie e acque sotterranee  
Carta del Microrilievo

Carta delle Invarianti

Carta delle Invarianti

Carta delle Fragilità

Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	scala 1:10.000
Tav. 2 – Tav. Carta delle Invarianti	scala 1:10.000
Tav. 3 – Carta delle Criticità	scala 1:10.000
Tav. 4 - Carta della Trasformabilità	scala 1:10.000

Rapporto Ambientale (V.A.S.)

Valutazione di Incidenza Ambientale

**5.1 Contrasto tra elaborati Norme del P.A.T.**

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

## **TITOLO SECONDO STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.**

### **Articolo 6 – Perequazione urbanistica**

#### **6.1 Definizione**

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

#### **6.2 Fini della perequazione**

La perequazione urbanistica persegue i seguenti fini:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari interessati dalle trasformazioni edilizie rispetto alle scelte di piano, indispensabili per assicurare una maggiore equità tra i proprietari medesimi;
- l'utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica, finalizzato ad acquisire da parte del Comune, senza oneri d'indennizzo, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

#### **6.3 Criteri e modalità di applicazione**

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle "Aree di trasformazione programmata" e alle "Nuove aree di trasformazione" di cui alla Tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. previgente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T..

Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di accordi pubblico-privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

Gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico-privato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

Il P.I. definirà compiutamente quanto sia da intendersi come "rilevante interesse pubblico" in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti urbane secondo progetti coordinati d'intervento per "comparti perequativi", finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche nonché degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere quantificata in una percentuale non superiore al 50% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione in sede di P.I..

Per “plusvalore economico” si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della “convenienza pubblica” in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifica ambientale;
- riqualificazione dell’ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall’applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo ad interventi di nuova urbanizzazione il Comune, con opportuni avvisi pubblici, può invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell’art. 17 della L.R. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell’avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui all’art. 9 delle presenti norme..

L’Amministrazione Comunale seleziona con il P.I. le proposte di accordo pubblico-privato in cui è stato verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell’avviso pubblico, e ne prevede l’attuazione mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall’art. 6 della L.R. 11/2004.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambito di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc., aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazioni di altre tipologie di dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

#### **6.4 L’ambito di applicazione**

L’individuazione in sede di P.I. degli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica vanno prioritariamente individuati tra i seguenti, sulla scorta delle proposte risultanti più idonee alla primaria soddisfazione dell’interesse generale:

- aree finalizzate alla rigenerazione urbana sostenibile rimettendo mani alle urbanizzazioni consolidate esterne ai centri storici, riqualificando il tessuto urbano esistente inteso come edifici e spazi pubblici, limitando il consumo di suolo, risparmiando energia, in un disegno a scala territoriale vasta, declinato in realizzazioni per parti omogenee;

- aree dismesse o sottoutilizzate da destinare ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio pubblico;
- aree a servizi non attuate, ovvero aree che il P.R.G. previgente indicava con vincolo preordinato all'esproprio, da trasformare in città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- utilizzo di nuove risorse territoriali, quando non esistano alternative alla riorganizzazione del tessuto urbano esistente.

#### 6.5 Il percorso per l'elaborazione della perequazione tra P.A.T. e P.I.

La perequazione urbanistica, oltre alla definizione data dall'art. 35 della L.R. 11/2004, può essere considerata anche un mezzo per raggiungere un assetto urbanistico corretto che presuppone un patto di tipo convenzionale, pertanto consensuale da parte dei soggetti coinvolti.

Nel Documento Preliminare, propedeutico alla redazione del P.I., vanno individuate coerentemente con gli obiettivi strategici del P.A.T.:

- il progetto della città che l'Amministrazione comunale intende promuovere, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T., ed in particolare le opere pubbliche e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici da realizzarsi nel periodo di validità del P.I. e il loro costo stimato;
- le destinazioni ed i parametri dimensionali degli immobili oggetto di possibile trasformazione urbanistica, finalizzati ad assicurare il relativo plusvalore conseguente a tali trasformazioni;
- il raggiungimento degli obiettivi pubblici e privati del progetto della città.

La perequazione dovrà essere preceduta, a monte, dalla classificazione dei suoli, attraverso un'analisi finalizzata all'individuazione di un certo numero di classi riferite ad ambiti tendenzialmente omogenei, in quanto le aree oggetto di trasformazione urbana possono avere aspetti giuridici e caratteri fattuali profondamente diversi tra loro.

La formulazione dei criteri di organizzazione del processo di classificazione devetener conto dei fattori che concorrono alla formazione del valore: sotto il profilo economico, per garantire più equa ripartizione del plusvalore fondiario determinato dal piano, i criteri di classificazione dovranno considerare le caratteristiche che ne condizionano la formazione, quali: ubicazione, aree precedentemente ad uso agricolo, aree ricomprese in ambito di urbanizzazione consolidata legittimamente edificate, edificabili non attuate, destinate a servizi collettivi, non acquisite.

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un'equa ripartizioni dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati all'intervento, indipendentemente dalla specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Ai fini perequativi il P.I. può individuare ed ammettere anche ambiti comprendenti aree distinte, ad "arcipelago", non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Per gli interventi da attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle

opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali comunali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;

- la quantità massima di S.A.U. trasformabile;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti;
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere del tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

## **Articolo 7 –Riqualificazione ambientale e credito edilizio**

### **7.1 Obiettivi**

Il PAT assume quali obiettivi di carattere generale il ripristino e la riqualificazione di cui all'art. 36 L.R. 11/2004, con particolare riguardo alla riqualificazione edilizia e ambientale, al riordino della zona agricola e alla gestione dei crediti edilizi derivanti dagli interventi di trasformazione connessi alla realizzazione dei suddetti obiettivi.

### **7.2 Interventi di riordino in zona agricola**

- 7.2.1 Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi.
- 7.2.2 Il piano degli interventi individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004, gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui sopra, preferibilmente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o) della L.R. 11/2004, nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio.
- 7.2.3 Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

### **7.3 Manufatti incongrui**

- 7.3.1 Per manufatti incongrui si intendono le opere incongrue e gli elementi di degrado, ossia gli edifici e gli altri manufatti che, per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o impropri sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza. Tali manufatti possono essere identificati come quegli elementi (manufatti e/o impianti tecnologici, edifici, aree pavimentate ecc.), ubicati in qualunque parte del territorio comunale che o hanno completato il ciclo di vita utile sotto i profili tecnico, funzionale ed economico e che perciò, in se stessi quali beni degradati, o, in relazione al contesto circostante quali opere incongrue, costituiscono elementi detrattori per il contesto paesaggistico, ambientale o urbanistico.
- 7.3.2. Fermi restando il dettaglio degli interventi possibili da parte del PI di cui ai commi successivi, la riqualificazione edilizia e ambientale, declinata nella demolizione o nel recupero/riqualificazione/nuova destinazione ai sensi dell'art. 5 L.R. 14/2017, rappresenta un interesse pubblico e costituisce una priorità per la collettività.
- 7.3.3. Sulla base dei criteri indicati ai commi precedenti, il PI, d'ufficio o su istanza dei privati, individua i manufatti incongrui.
- 7.3.4. Con lo strumento di cui all'art. 7. 3.3., il Comune, in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione fisica del bene detrattore, individua altresì quali manufatti incongrui sono destinati alla demolizione e le eventuali condizioni per essa, ai sensi e con gli effetti dell'art. 5, comma 1 lett. a) della L.R. 14/2017 e dell'art. 4,

comma 2, lett. a) punto 4) della L.R. 14/2019. Con variante puntuale, il PI aggiorna annualmente l'elenco del presente comma.

- 7.3.5. In relazione alle azioni di riqualificazione edilizia e ambientale, il PI, nel rispetto del dimensionamento del PAT, definisce le misure e gli interventi finalizzati al recupero e alla riqualificazione nelle aree ove sono ubicati i manufatti incongrui, prevedendo premialità in termini volumetrici o di superficie, crediti edilizi, riduzione del contributo di costruzione.
- 7.3.6. Nelle more dell'individuazione di cui all'art. 7.3.4., sui manufatti incongrui sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lettere a) e b) D.P.R. 380/2001, salvi comunque gli eventuali limiti più restrittivi fissati dal Comune stesso.

#### **7.4 Credito edilizio**

- 7.4.1. Credito Edilizio – CE è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a) a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004;
- b) a seguito di demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado (manufatti incongrui) individuati negli elaborati cartografici del PI ai sensi del comma 3.3., ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004;
- c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004;

Credito Edilizio da Rinaturalizzazione – CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

Può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, e che siano individuati negli elaborati cartografici del PI ai sensi dell'art. 7.3.4, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

- 7.4.2. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

- 7.4.3 I crediti edilizi sono liberamente commerciabili.
- 7.4.4 Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'uso dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui all'art. 7.3.1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k) della L.R. 11/2004.
- 7.4.5 Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione delle norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento di credito edilizio.
- 7.4.6 Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata, individuata nel P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.
- 7.4.7 Ai fini della determinazione del credito edilizio, Il Comune, regola e attribuisce i valori ai singoli parametri in sede di redazione ed approvazione di apposita variante allo strumento urbanistico di cui ai commi 3.3 e 3.4 del presente articolo.

## **Articolo 8 – Compensazione urbanistica**

### **8.1 Definizione**

La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, 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 Comunale dell'area oggetto di vincolo.

### **8.2 Criteri e modalità di applicazione**

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento della stessa nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando all'applicazione della compensazione urbanistica qualora l'area di proprietà sia già edificata o quantomeno suscettibile di edificazione, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza su un'altra area, ovvero la permuta di un'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'Ente, con possibilità di eventuali conguagli.

Il valore della compensazione urbanistica sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene calcolata secondo le vigenti normative.

Si applicano le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

## **Articolo 9 – Accordi tra soggetti pubblici e privati**

### **9.1 Definizione**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative

di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi pubblici e privati del progetto di città perseguito dal P.R.C.. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

## **9.2 Criteri e procedure di applicazione**

Gli interventi, da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati, sono definiti in sede di P.I., sulla base delle proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento e/o rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni e/o compensazioni ambientali, idrauliche e paesaggistiche, ecc., derivanti dall'intervento proposto;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

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. Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione deve conseguire un interesse pubblico, comunque di natura urbanistica, che non possa, o risulti assai più gravoso, ottenere attraverso il procedimento tipico.

## **Articolo 10 – Accordi di programma**

### **10.1 Definizione**

Per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali ed altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

### **10.2 Procedure**

Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della L.R. 11/2004.

**Articolo 11 – Intese****11.1 Finalità**

Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T. e del P.I., il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.

**11.2 Procedure**

Si applicano le procedure previste dall'art. 28, comma 2, della L.R. 11/2004.

## TITOLO TERZO

### CAPO I

#### VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO

##### Articolo 12 – Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici

##### 12.1 Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)

La Tav. 1 del P.A.T. “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” identifica a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e precisamente:

- Ex palazzo Violati Tescari;
- Chiesa di San Giovanni Evangelista;
- Casa canonica dell’antica chiesa di San Basilio;
- Antica chiesa e campanile di San Basilio;
- San Basilio – insediamento preromano e romano (F. 34, particelle 83, 84);
- San Basilio – insediamento preromano e romano (F. 34, particella 85).

L’esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone private senza fine di lucro, di autore non più vivente e la cui esecuzione risale a più di settant’anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e al D.M. 6 febbraio 2004 e s.m.i. (edifici scolastici, chiese, ecc.).

Il P.I., se necessario, può effettuare verifiche puntuali per meglio dettagliare la perimetrazione degli immobili assoggettati al vincolo di cui al presente articolo.

Gli immobili di cui al presente articolo 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.

Il rilascio di permessi di costruire e l’assenso di denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto dell’art. 22.1 delle presenti norme alla preventiva autorizzazione della competente “Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici”.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

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.

Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino talia norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. 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.

## 12.2 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142)

### Aree di notevole interesse pubblico (art. 136) Isola Rossi

Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo (D.M. 14 luglio 1984), nonché quelli di cui alla Parte Terza – Titolo I° del D. Lgs. 42/2004.

### Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (D. Lgs. 42/2004 – art. 142, primo comma, lettera a)

### Corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 – art. 142, primo comma, lettera c)

In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994, n. 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004: il Po di Venezia, il Po di Goro, lo Scolo Gozzi, il Collettore Generale, il Canale di Scarico, il Po di Gnocca e le sue diramazioni. Lo Scolo Brenta risulta vincolato parzialmente. Il vincolo comprende l'alveo del corso d'acqua, le loro sponde, gli argini ed una fascia di 150 m a partire dal piede dell'argine a campagna.

Non sono sottoposte a vincolo, ***anche se graficizzate***, le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate negli strumenti urbanistici come Zone Territoriali Omogenee "A" e "B".

In sede di P.I. il Comune identifica le aree escluse dalle disposizioni di cui sopra.

Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per interventi da realizzare sui beni di cui al presente articolo, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e comunque di quanto previsto dall'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

Il Piano di Assetto del Territorio 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 il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali.

Il P.I. provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sopra descritte ed a completare la disciplina.

In assenza della classificazione e disciplina da parte del P.I., sulle 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.

### Parchi e riserve nazionali e regionali (D. Lgs. 42/2004 – art. 142, comma 1, lettera f); Si tratta del Parco Regionale Veneto del Delta del Po, istituito con L.R. 8 settembre 1997, n. 36 (B.U.R. n. 74/1997).

Il Piano Ambientale del Parco, adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Ente Parco n. 18 del 17.12.2012, come previsto dall'art. 5, comma 1, lettera a) della Legge Regionale

8 settembre 1997, n. 36, ha provveduto alla perimetrazione dell'area del Parco del Delta del Po. Detta perimetrazione, elaborata su base georeferenziata, costituisce aggiornamento e dettaglio della perimetrazione allegata alla Legge Regionale 8 settembre 1997, n. 36, a cui si sostituisce dalla data di adozione del Piano Ambientale.

Ai sensi dell'art. 41 "Norme di salvaguardia" delle N.T. del Piano Ambientale del Parco: *"a far data dall'adozione del Piano non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela ivi previste e sono comunque applicate le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente in materia. Il Piano di Area del Delta del Po ha efficacia all'interno dell'area del Parco fino all'approvazione del Piano del Parco"*.

Zone di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 – art. 142, comma 1, lettera m);

La Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" localizza puntualmente le attuali aree di interesse archeologico oggetto di tutela. Gli aggiornamenti dei siti di interesse archeologico sono di competenza della Soprintendenza Archeologica del Veneto e costituiscono riferimento necessario per l'attuazione del P.I..

Nelle aree soggette a vincolo archeologico sono ammesse solo le trasformazioni edilizie necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, di competenza e realizzate da enti o dalle istituzioni scientifiche autorizzate. Per gli edifici esistenti ricadenti in dette aree sono consentiti solo interventi di ristrutturazione e mantenimento senza aumenti di volume.

La normativa di tutela del presente articolo è concorrente con quella statale di tutela dei siti e delle aree di interesse archeologico di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Qualunque ritrovamento di natura archeologica rinvenuto nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri delle aree di cui al presente articolo, è soggetto alle forme di tutela previste dalla normativa sopra richiamata.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche che riguardano queste parti di territorio, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, ad eccezione degli interventi che non comportino azioni di escavazione del terreno, sono subordinate al preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica del Veneto ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.

Il nulla osta preventivo deve essere richiesto anche per qualunque opera effettuata nell'ambito della conduzione agraria che trasformi radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori a 0,50 m.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture esistenti non necessitano di nulla osta preventivo.

Vincolo idrogeologico-forestale (R.D. 3267/1923; R.D. 1126/1926; L.R. 52/1978);

Il vincolo idrogeologico e forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e del relativo Regolamento di cui al R.D. 16 maggio 1926, n. 1126, concernente il "Riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani" con l'obiettivo di prevenire, nell'interesse pubblico, attività ed interventi che possono compromettere la stabilità del territorio, innescare processi erosivi o di dissesto.

La Regione Veneto, con L.R. n. 52/1978, promuove la difesa idrogeologica del territorio, la conservazione del suolo e dell'ambiente naturale, la valorizzazione del patrimonio silvo-pastorale, la produzione legnosa, la tutela del paesaggio, il recupero alla fertilità dei

suoli depauperati e degradati, al fine di un armonico sviluppo socio- economico e delle condizioni di vita e di sicurezza della collettività.

Sono sottoposte a vincolo Idrogeologico-forestale, ai sensi delle norme sopra richiamate, i relitti dunosi di Cantarana, il gorgo di Martino e il settore del Bonello Bacucco compreso nel territorio comunale.

Allo stato attuale appaiono come semplici ondulazioni del terreno, poco emergenti dal paesaggio circostante, testimonianze relitte sia dell'antica linea di costa, molto più arretrata, sia dell'assetto del delta fluviale, completamente diverso da quello odierno. Tutto il sistema di dune, in passato alto anche una decina di metri, è stato profondamente degradato dal prelievo di sabbia e dallo spianamento finalizzato all'utilizzo agronomico. Tale degrado è testimoniato anche dalla notevole presenza di specie alloctone infestanti (in particolare robinia ed amorfa) in una forte competizione con quelle autoctone.

Attualmente, permangono solo alcuni stretti ed isolati lembi sabbiosi:

- duna di Grillara (parzialmente ben conservata, avendo subito le minori trasformazioni antropiche);
- duna in tenuta Gozzi (situata fra Grillara e S. Basilio, pesantemente trasformata a seguito delle opere di spianamento);
- duna di S. Basilio (solo parzialmente degradata per la sua localizzazione periferica e per la presenza dell'omonima chiesetta risalente al IX - X secolo);
- duna di Cantarana, allineata in senso NNE-SSW e compresa tra l'abitato omonimo e casa Bosco, è ben conservata solo in alcuni tratti;
- cordone di Rivà.

L'unico "gorgo" vincolato nel territorio comunale (sebbene siano numerosi quelli ancora presenti) è quello denominato "Rotte di Martino". Il gorgo è situato sul cordone dunoso di Cantarana, a meno di 2 Km dal Po di Goro; meglio conservato degli altri presenti nel comune, ha una profondità di circa 3 m.

E' inoltre soggetta a vincolo l'estremità territoriale sudorientale del territorio comunale che costituisce una piccola porzione del Bonello Bacucco, area umida situata tra la foce del Po della Donzella e la foce del Po di Goro, a suo tempo bonificata e in seguito tornata paludosa a causa delle frequenti inondazioni da mare conseguenti all'abbassamento del territorio negli anni '50 e '60.

Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, completando la ricognizione dei terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

#### Vincolo di destinazione forestale (L.R. 13.09.1978, n. 52 artt. 14, 15 e 16)

Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

1. qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo i casi autorizzati dalla Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
2. qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Le aree sottoposte a vincolo di destinazione forestale sono individuate nella Tav. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, in parte sono state ricavate dal sito della Regione Veneto – Carta forestale regionale, che sono:

- vari imboschimenti realizzati dal S.F.R. in loc. Grillara – Tenuta Gozzi e in un’area posta a sud del bosco di Tenuta Nichetti;
- il bosco di Tenuta Nichetti;
- le formazioni litoranee in loc. Bacucco;
- le formazioni ripariali poste lungo le sponde del Po di Venezia (nei presi di Santa Maria in Punta) e lungo il Po di Goro.

Nella Tav. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale compaiono inoltre altre aree sottoposte a vincolo di destinazione forestale, segnalate dal Servizio Forestale Regionale, che sono:

- un imboschimento posto in Via Piemonte in prossimità del confine nord-nord-ovest del territorio comunale;
- imboschimento del S.F.R. nelle adiacenze dell’Idrovora Ca’ Lattis;
- imboschimento del S.F.R. nelle adiacenze del Ristorante al Faro;
- il bosco in prossimità di Palazzo Nichetti.

Il Comune, in sede di P.I., attraverso rilievi sul campo verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concerto con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all’art. 14 della L.R. 52/1978.

Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

#### Vincolo sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)

Il territorio comunale ricade in area classificata “Zona 4” ai sensi dell’Allegato alla D.C.R. n. 67/CR del 3 dicembre 2003.

La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n. 3274/2003, n. 3379/2004, n. 3431/2005, n. 3519/2006;
- L.R. 13/2004;
- L.R. 38/2004;
- D.G.R. n. 71/2008;
- D.M. 14.01.2008.

I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio del Comune devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche – Zona 4 – senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

### **12.3 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore**

Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (Direttiva 92/43/CEE “Habitat”; Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”; D.P.R. 357/1997; D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006); Direttiva 2001/42/CE, Direttiva 2004/35/CE, D.G.R. n. 1180 del 18/04/2006, D.G.R.V. n. 2371 del 27/07/2006, D.G.R.V. n. 441 del 27/02/2007, Comunicazione del 17/04/2007, prot. N. 216775/57.10.

La rete ecologica europea "Natura 2000" si compone di ambiti territoriali designati Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di protezione Speciale (Z.P.S.) in funzione della presenza e rappresentatività sul territorio di habitat e specie animali e vegetali indicati negli allegati I e II della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e di specie di cui all'allegato I della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" e delle altre specie migratrici che tornano regolarmente in Italia.

Il territorio del Comune di Ariano nel Polesine attualmente è interessato da tre aree S.I.C. ed una Z.P.S., riportati nella Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, e così denominati:

- S.I.C. IT 3270005 – Dune fossili di Ariano nel Polesine;
- S.I.C. IT 3270006 – Rotta di S. Martino;
- S.I.C. IT 3270017 – Delta del Po: tratto terminale e delta veneto;
- Z.P.S. IT 3270023 – Delta del Po.

I Piani degli Interventi (P.I.), ed in generale gli interventi interni agli ambiti territoriali di cui sopra, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze negative su di essi, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 3173 del 10 ottobre 2006: *"Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"*.

In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi e successiva gestione delle aree attuate.

La progettazione a scala successiva, come ad esempio il Piano degli Interventi o la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva habitat 92/43/CEE, dovrà contenere lo studio sulla Valutazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

La progettazione di verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive.

Piano di Area del Delta del Po (Provvedimento del Consiglio Regionale n. 1000 del 5 ottobre 1994).

La Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" riporta il perimetro del Piano di Area del Delta del Po, che comprende l'intero territorio comunale.

Le norme relative sono state solo in parte recepite dal P.R.G. previgente per cui, fino all'approvazione del Piano degli Interventi si fa riferimento, per le parti non recepite, alle norme del Piano di Area del Delta del Po<sup>1</sup>.

Strade romane (P.T.R.C. 1994)

Nella Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" viene riportato il tracciato della Via Popillia costiera (strada romana) il quale deve intendersi di carattere indicativo preso atto della mancanza di indicazioni precise dell'antico tracciato. Il P.A.T. persegue la salvaguardia delle aree ritenute di potenziale interesse archeologico, rinviando al P.I. l'eventuale definizione degli interventi per la loro valorizzazione.

Centro storico (P.T.C.P., art. 107 - P.T.R.C., art. 24)

La Tav. 1 del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" riporta la perimetrazione dei centri storici la cui individuazione e perimetrazione è stata fatta sulla base della tavola dei vincoli del PTCP. Dette perimetrazioni sono individuate in Ariano capoluogo, Santa Maria in Punta e San Basilio, intendendo come tali gli agglomerati insediativi urbani che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nella struttura edilizia, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Tali perimetri potranno essere modificati in sede di P.I. esclusivamente in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

Il P.A.T. riconosce la perimetrazione del P.R.G. previgente che modifica, per alcune aree, ai sensi della L.R. 80/1980, il perimetro riportato nell'Atlante Regionale dei Centri Storici. Il P.R.G. previgente è dotato, per il centro storico di Ariano centro di specifica strumentazione particolareggiata con schedatura degli edifici e normativa puntuale che regola gli interventi consentiti. Coerentemente con l'art. 22.1 delle presenti norme, all'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali ed altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

<sup>1</sup> Precisazioni in merito all'adeguamento parziale del P.R.G. al Piano di Area del Delta del Po

*Il Comune di Ariano nel Polesine, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 25.02.2005, ha adottato una Variante al P.R.G. per il recepimento dei contenuti del Piano di Area del Delta del Po e per altre modeste modifiche alla zonizzazione. Non essendo stato possibile adeguare la Valutazione di Incidenza Ambientale alla D.G.R.V. 3173 del 10.10.2006 (entrata in vigore dopo l'adozione della Variante e la sua trasmissione alla Regione per l'approvazione) che chiedeva la definizione di alcuni habitat ancora in fase di redazione da parte dell'Ente Parco Regionale Veneto del Delta del Po, la Regione, su richiesta del Comune, approvò la Variante solo parzialmente sospendendo le parti di territorio sprovviste della definizione degli habitat e della conseguente Valutazione di Incidenza Ambientale (vedi D.G.R.V. n. 1059 del 6 maggio 2008, Allegato A1). I tematismi non recepiti dal P.R.G. vigente per i quali si deve fare riferimento alle norme del Piano di Area sono:*

- Spiagge organizzate con strutture leggere (art. 29);
- Scanni e bonelli (art. 45);
- Rami deltizi (art. 47);
- Golene (art. 48);
- Paleoalvei (art. 48);
- Zone umide e canneti (art. 50);
- Dune fossili e relitti boscati (art. 52);
- Ambiti di restauro ambientale (art. 53);
- Aree di rimboscimento (art. 54);
- Aree di interesse paesistico ambientale (art. 61);
- Manufatti di archeologia industriale;
- Viabilità meccanica controllata (art. 73);
- Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri (art. 74);
- Spazi di interscambio (art. 75).

Il P.I. verifica e integra la perimetrazione di ciascun centro storico, definendone la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 22 per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico al fine di:

- Tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
- Favorire ed agevolare il recupero gli edifici d interesse storico-architettonico e culturale;
- Perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
- Favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura;
- Individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;
- Attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
- Disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- Disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- Individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico;
- Disciplinare o vietare la collocazione delle antenne per la telefonia mobile e per le teletrasmissioni nonché la collocazione di tralicci delle linee aeree di fornitura dei servizi a rete sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vano finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

I perimetri dei centri storici riportati nello strumento urbanistico comunale previgente confermati dal P.A.T., non potranno essere modificati in sede di formazione del P.I. se non in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e di tutela di cui alle presenti norme.

#### Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Delta

Il P.A.I. Delta individua le fasce a diverso grado di rischio di inondazione fluviale. Nel caso specifico l'area di rischio coinvolge l'intero territorio comunale (vedi Tav. 1 – "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" comprendendo:

- a) Fascia di deflusso della piena, compresa nel sistema degli argini maestri, denominata fascia A-B;
- b) Aree inondabili per tracimazione o rottura degli argini maestri, delimitate in funzione di condizioni di rischio residuale decrescente.

Queste ultime sono articolate in:

- Fascia di rispetto idraulico (Fascia C1) costituita dalla porzione di territorio che si estende dal limite esterno della fascia di deflusso (Fascia A-B) sino alla distanza di 150 m da questo;

- Fascia di inondazione diretta per tracimazione o rottura degli argini maestri (Fascia C2), costituita dalla porzione di territorio direttamente inondabile percedimento o tracimazione delle opere di ritenuta, in rapporto alle quote del terreno, alle condizioni morfologiche ed alla vicinanza degli argini maestri.

Per qualsiasi tipo di intervento occorre fare riferimento alle Norme di Attuazione del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Delta del fiume Po" (PAI Delta), di cui alla Deliberazione C.I. n. 5 del 19 luglio 2007.

Per quanto riguarda gli usi del suolo nel territorio interessato dalla Fascia C2, appare comunque opportuno implementare le norme del P.A.I. Delta con le seguenti misure:

- favorire il ripristino ed il recupero naturalistico e funzionali delle aree fluviali, golenali e inondabili in genere;
- incentivare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area; le superfici impermeabilizzate devono essere in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti;

Relativamente a ipotesi progettuali che prevedano la realizzazione di interrati/seminterrati dovrà esserne valutata la fattibilità mediante idonea indagine idrogeologica; dovranno, inoltre, essere fornite indicazioni in merito agli opportuni interventi di controllo della falda da attuare in fase di cantiere e per la salvaguardia dell'opera finita.

Il P.I. provvederà a precisare alla scala di maggior dettaglio l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dalle Autorità del Bacino rispettivamente competenti e alle disposizioni regionali e a specificare ulteriormente le norme sull'edificazione nelle diverse fasce e/o aree a pericolosità.

Nelle aree esondabili o a ristagno idrico, si consente la realizzazione di nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti in funzione dei diversi gradi di pericolosità, comunque preferendo le zone in cui il rischio è minore o previa definizione e realizzazione di idonee soluzioni per annullarlo, o comunque mitigarlo sensibilmente, oppure per compensarlo.

Il PI, in relazione a quanto disciplinato dal presente articolo, individua le opere incongrue secondo i criteri definiti dal PAT al precedente art. 7.2 ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

#### **12.4 Elementi generatori di vincolo, fasce di rispetto e zone di tutela**

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative a: fiumi, scoli ed altri corsi d'acqua minori, viabilità, elettrodotti, cimiteri, depuratori, ecc..

Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico cui la fascia si riferisce.

La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.

La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure

di cui agli artt. 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinati all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

La sussistenza e la conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche dell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T..

#### Depuratori – fascia di rispetto (art. 94 del D. Lgs. 152/2006)

La Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua i vari impianti di depurazione presente sul territorio comunale e la relativa fascia di rispetto.

Il P.I. ne recepisce il perimetro e indica i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/2006 e punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della Legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i..

In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti alla permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 389/2001 e s.m.i..

#### Cimiteri – fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i.) Servizi cimiteriali

Gli interventi relativi ai cimiteri sono regolamentati dal T.U. della legge sanitaria 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e loro strutture (inceneritori, parcheggio, ecc.). L'eventuale ampliamento del cimitero comporta analogo traslazione della fascia di rispetto cimiteriale.

#### Fasce di rispetto cimiteriale

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni).

All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265, per gli edifici esistenti:

- a) gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1 comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- b) l'ampliamento della percentuale massima del 10% e comunque nel limite complessivo di m<sup>3</sup> 800 compreso il volume esistente e cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative nei casi previsti dall'art. 44, comma 2, della L.R. 11/2004.

Ai fini dell'esecuzione di un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale in sede di P.I. può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area e previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal P.I., l'ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici, limitatamente ai soli interventi pubblici o di rilevanza pubblica.

Allevamenti zootecnici intensivi (D.G.R.V. 7949/1989; L.R. 11/2004)

Il P.A.T. individua nella Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" gli allevamenti zootecnici intensivi.

La costruzione di nuovi allevamenti intensivi, gli ampliamenti e le trasformazioni di quelli esistenti dovranno rispettare le distanze previste dalla normativa vigente al momento dell'intervento. Gli interventi che possono ricadere all'interno dell'ambito di reciprocità delle distanze riferite agli allevamenti intensivi esistenti dovranno verificare la compatibilità con la normativa vigente al momento dell'intervento.

Gasdotti – fasce di rispetto (D.M. 24.11.1984)

Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nella Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", sono quelle indicate dall'Ente gestore; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore e proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Elettrodotti – fasce di rispetto (D.M. 29.05.2008)

Nella Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" viene individuata la linea dell'elettrodotto, che attraversa il territorio di Ariano nel Polesine, denominata "Porto Tolle – Forlì", avente tensione di esercizio di 380 kV, con relativa fascia di rispetto.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate ai sensi delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008 e s.m.i..

Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente e sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, da determinarsi in sede di P.I. in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36;
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
- Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio edel mare.

In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi statali e regionali.

Impianti di comunicazione elettronica (D. Lgs. 259/2003 – L. 35/2001)

La Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, relative a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. 259/2003 e successive modificazioni.

Il P.I. integra tale localizzazione anche ai fini della installazione di eventuali nuovi impianti, secondo i seguenti criteri:

- 1) gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle

esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;

- 2) è esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, ad eccezione delle zone “D” o delle zone “F” se destinate ad impianti di depurazione o cimiteri.

Al fine dell’installazione degli impianti dovranno essere rispettate le direttive dell’art. 60 delle NT del PTCP ed, in particolare.:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell’ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l’uso comune. Non è ammessa l’installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l’esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall’impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Viabilità – fasce di rispetto (D.M. 01.04.1968, n. 1404; D.P.R. 495/1992; D. Lgs. 285/1992);

Trattasi di aree destinate alla conservazione, alla protezione e al potenziamento del traffico pedonale, ciclabile, veicolare e alle relative fasce di protezione e di rispetto, disciplinate dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 e dagli articoli 26, 27, 28 del D.P.R. 495/1992 e D. Lgs. 285/1992.

Le principali infrastrutture esistenti destinate alla viabilità, sono individuate nella Tav.1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” come segue:

- a) viabilità statale;
- b) viabilità provinciale;
- c) viabilità comunale.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

Nelle fasce di rispetto dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge seed in quanto applicabili:

- 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”;
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del manto stradale da osservarsi nella edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della Legge 765/1967”.

Nelle fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l’avanzamento dell’edificio verso il fronte stradale. A norma dell’art. 37 della L.R. 11/2004, 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, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente, dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al punto precedente disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria coerentemente con le disposizioni di cui al Titolo Secondo delle presenti N.T..

Il P.I. completa l'individuazione della viabilità e delle relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

#### Idrografia, Fiumi, torrenti, canali

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dall'unghia arginaleo dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di naturaidraulica del Genio Civile di Rovigo e del Consorzio di Bonifica Delta del Po.

#### Corsi d'acqua consorziali

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginaleo dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una buona opera di bonificazione risultassero a distanza minore di quella indicata nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del R.D. 368/1904, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio, ma giunte a maturità o deperimento, possono essere surrogate esclusivamente alle distanze stabilite.

Qualsiasi intervento o modificazione dell'esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombro da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi addetti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a m 4,00. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.). La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, fatto salvo quanto previsto nei competenti piani di settore, è fatto divieto di eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere.

Vanno osservate, inoltre, le norme e le prescrizioni di manutenzione e salvaguardia di cui al successivo articolo 15.1.

In sede di P.I., il Comune identifica gli scoli e i corsi d'acqua di cui sopra.

Per quanto non espressamente riportato si richiamano le prescrizioni di naturaidraulica del Genio Civile di Rovigo e del Consorzio di Bonifica Delta del Po.

## CAPO II INVARIANTI

### Articolo 13 – Invarianti

Il P.A.T. nella Tav. 2 “Carta delle Invarianti” individua le “Invarianti” di natura geologica, paesaggistica, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità o della indennizzabilità.

#### 13.1 Invarianti di natura geologica

Per “invarianti di natura geologica” si intende un ambito territoriale caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica di terreni.

All’interno del territorio del Comune di Ariano nel Polesine il P.A.T. individua quali invarianti di natura geologica:

- Residui dell’antico sistema litoraneo di epoca pre-etrusca e romana

I cordoni dunosi di origine eolica risalenti al periodo etrusco, romano e altomedioevale sono elementi residuali delle antiche linee di costa padane, costituiti da litotipi sabbiosi, con altezze variabili da 3 a 8 m dalla pianura circostante, e occupate, seppur parzialmente, da lembi di bosco litoraneo con testimonianze del Leccio e della Roverella.

Trattasi di zone che testimoniano le antiche linee di costa, che si elevano di alcuni metri sopra l’attuale piano campagna e che, per la loro origine, la litologia, la fauna e la flora caratterizzano il territorio con evidenti unicità geologiche e di biodiversità.

- Meandro morto del Po di Goro

Si tratta di giovanissime terre in emersione dal fiume che rappresentano una incontaminata natura dei luoghi e un’unicità geomorfologica che vanno salvaguardate anche se in alcuni casi possono costituire naturale ostacolo al normale deflusso idrico del Po di Goro.

- Geositi

I geositi rappresentano «Località, aree o territori, dove sia possibile definire un interesse geologico e geomorfologico per la loro conservazione e tutela» (Wimbledon, 1995) e sono, quindi, ambiti territoriali che, per la loro peculiarità, devono essere salvaguardati da eventuali interventi antropici in grado di comprometterne l’integrità o la stessa esistenza.

In ambito comunale si riscontra il sito di interesse geologico denominato «Duna di Grillara Rotta di Martino» elencato al n. G014 nel Catalogo regionale dei geositi.

In questi ambiti non sono ammessi:

- asporto di materiali e, comunque, l’alterazione dell’assetto morfologico;
- interventi di modificazione delle condizioni naturali dei luoghi;
- edificazione e realizzazione di opere o movimenti terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- impermeabilizzazione dei suoli.

Per ciascuno degli elementi soggetti a tutela individuati dal Piano ai sensi del presente articolo, il P.I. definirà specifici ambiti di rispetto al fine di tutelare il bene e l’area di

immediata vicinanza, proponendo modalità di valorizzazione che consentano la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta e altre strutture disappoggio alla fruizione didattico-ricreativa dei luoghi.

Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invariati di cui ai commi precedenti del presente articolo.

Il P.I. provvederà ai sensi dell'art. 17, comma 9, del P.T.C.P. a completare ed aggiornare l'individuazione dei geositi, dettando una specifica norma finalizzata alla loro tutela e fruibilità.

Sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene.

Nelle zone individuate come invariati:

- l'accesso è da intendersi libero, fatti salvi i diritti dei proprietari dei fondi in cui ricadono i siti e fatte salve eventuali norme territoriali più restrittive;
- i nuovi interventi pubblici o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili devono avere caratteristiche di impianto rispettose della morfologia del terreno e non possono incrementare il carico insediativo favorendo modifiche negative al deflusso delle acque ed ai fenomeni idraulici naturali;
- le scelte urbanistiche dovranno escludere qualsiasi nuova edificazione, se non con opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica ed idraulica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

### **13.2 Invariati di natura paesaggistica**

Il Piano tutela e salvaguarda gli ambiti ed elementi puntuali che presentano valori paesaggistici di pregio e che caratterizzano il territorio comunale.

Sono individuati e disciplinati dal Piano:

- gli ambiti golenali del Po di Venezia e del Po di Goro;
- i grandi alberi costituiti dalla Quercia di San Basilio<sup>2</sup> e dal Moraro di Rivà;
- la Sacca di Scardovari e Bottonera;
- le aree SIC e ZPS costituenti la Rete Natura 2000.

Il P.I. dovrà precisare la perimetrazione cartografica degli ambiti individuati dal P.A.T. ed individuare eventuali ulteriori elementi di minore entità degni di tutela: siepi, alberate, filari, vigneti, fossi alberati, strade a servizio del fondo, ecc..

Il P.I. dovrà inoltre tutelare e potenziare le valenze ambientali definendo eventuali ulteriori corridoi ecologici di collegamento tra aree verdi che vadano ad ampliare la rete ecologica o cunei di verde che permangano tra le aree insediative.

Per gli ambiti di pregio paesaggistico ambientale il P.I. dovrà individuare direttive e norme volte a ridurre al minimo gli interventi di riassetto fondiario, contenendo le coltivazioni, soprattutto quelle richiedenti apporti rilevanti di nutrienti e pesticidi e favorendo la rinaturalizzazione degli ambiti attraverso l'aumento del grado di connessione mediante siepi e parti boscate.

Per le opere di consolidamento idraulico il P.I. disporrà apposita normativa volta ad evitare la canalizzazione, la cementificazione dell'alveo e il tombinamento; prevedrà particolare attenzione all'uso dei materiali e alla loro integrazione con il contesto applicando, ove possibile, il metodo dell'ingegneria naturalistica. Per finalità di fruizione didattico-ricreativa il P.I. incentiverà, anche per mezzo del credito edilizio di cui all'art. 67 delle presenti norme, la costituzione di servitù permanenti di usopubblico.

In tutte le aree di cui al presente articolo, fino all'entrata in vigore del primo P.I., valgono in ogni caso le norme e le prescrizioni previste dal P.R.G. previgente, fatte salve le disposizioni di cui alla normativa di carattere sovraordinato.

Per quanto riguarda il sistema agricolo-produttivo, è da segnalare che l'intero territorio comunale di Ariano nel Polesine ricade nell'ambito di produzione del Radicchio di Chioggia e quindi, da questo punto di vista tutto il territorio comunale può essere considerato da salvaguardare come invariante, con particolare attenzione per quelle parti caratterizzate da specifici aspetti vocazionali o strutturali che le distinguono. Possono essere considerate invarianti in maniera più precisa dal P.I. le aree caratterizzate da colture specializzate, a bosco, a vivaio, ambiti di agriturismo, ecc..

### **13.3 Invarianti di natura storico-monumentale**

Il P.A.T. nella Tav. 2 "Carta delle Invarianti" individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica e culturale del territorio comunale.

Questo patrimonio si configura in ville, edifici della civiltà rurale, manufatti della bonifica e sono stati recuperati dalla strumentazione urbanistica comunale vigente che li ha identificati in attuazione delle direttive della L.R. 24/1985, art. 10 e recepiti nella fase di adeguamento del Piano di Area del Delta del Po.

Il Piano salvaguarda altresì i manufatti minori di interesse culturale e testimoniale quali capitelli e cappelle, fontane e lavatoi, recinzioni, cancellate, ecc. anche non individuati negli elaborati cartografici.

Il P.I. potrà formulare apposite disposizioni affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, venga conservato nella sua conformazione originaria, inibendo l'edificazione ove questa comporti sensibili variazioni prospettiche e limitazioni nella pubblica fruizione del contesto figurativo.

Il P.I. definirà le linee guida per la riqualificazione ed il miglioramento degli edifici e delle parti scoperte che contrastano con i caratteri storici e paesaggistici delle pertinenze degli edifici e dei contesti figurativi.

Per gli edifici che dovessero risultare di particolare interesse storico-ambientale il P.I., mediante apposita schedatura, potrà applicare un grado di protezione adeguato al valore del fabbricato, definendone le destinazioni compatibili con la corretta tutela dell'edificio ad esclusione di quelle produttive, inquinanti o in contrasto con l'ambiente. Eventuali cambi di destinazione non comporteranno per l'Amministrazione Comunale l'obbligatorietà di fornire servizi tecnologici ove detti fabbricati risultino lontani dall'edificato consolidato.

*2 La Quercia di San Basilio, nota tra gli abitanti della zona come "Rovra", si è accasciata al suolo, forse irrimediabilmente, nel giugno del 2013. Essendo stato per oltre 500 anni l'albero più antico dell'intero Polesine, potrebbe essere segnalata la sua presenza sul territorio con una stele inserita in un'area attrezzata di tipo ricreativo-turistico.*

Il P.I. potrà motivatamente individuare edifici di valore monumentale-testimoniale in aggiunta rispetto a quanto individuato dal P.A.T. per i quali applicare la disciplina di cui al presente articolo.

Fino all'adozione del P.I., per gli edifici di valore storico-testimoniale già individuati e regolamentati dal P.R.G. vigente, anche in zona agricola, si applicano le tutele e le modalità di intervento già definite dallo strumento urbanistico.

Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela dei beni culturali assoggettati al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **13.4 Invarianti di natura agricolo-produttiva**

Per invariante di natura agricolo-produttiva deve intendersi un ambito territoriale caratterizzato da specifici aspetti vocazionali o strutturali che lo distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso.

In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Possono essere considerate invarianti, ad esempio le aree a coltura specializzata, a bosco, a vivaio, ambiti di agriturismo, ecc.

Nello specifico, del territorio comunale di Ariano Polesine, considerato che tutto il territorio comunale ricadrebbe nell'ambito di produzione del Radicchio di Chioggia IGT ma che solo in talune specifiche aziende viene praticata orticoltura specializzata si ritiene di dover individuare e tutelare esclusivamente tali superfici.

### CAPO III FRAGILITÀ

#### Articolo 14 – Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

Le classi di compatibilità geologica descrivono, per insiemi omogenei, le caratteristiche fisiche del territorio che si traducono in limitazioni, cautele preventive, condizioni rispetto ad interventi di trasformazione o utilizzazione. Per ogni classe sono individuate le norme che ne regolano trasformazioni o utilizzazioni come di seguito specificate:

##### 14.1 Aree idonee

Questa classe comprende i settori di territorio caratterizzati da depositi sabbiosi di spessore significativo a comportamento meccanico da discreto a buono, drenaggio da buono a medio, ma con limitata soggiacenza della falda (>1 dal piano campagna).

Corrispondono, in linea generale, ai territori contermini alle direttrici fluviali, costituiti in prevalenza da materiali sabbiosi depositi dall'attività dei fiumi stessi, e alle aree di pertinenza delle antiche forme litorali e delle dune costiere, oggi quasi totalmente spianate; costituite da terreni prevalentemente sabbiosi con spessori che, in taluni casi, superano i 10 m. I primi costituiscono il settore occidentale, le seconde si rilevano nella porzione centro-orientale del territorio comunale.

##### Specifiche tecniche

Le aree considerate idonee si prestano, nel complesso, all'espansione urbanistica e non presentano particolari limiti di carattere geologico all'edificabilità. La distribuzione delle volumetrie, tuttavia, dovrà necessariamente tenere in considerazione la limitata soggiacenza della superficie piezometrica e la possibile interferenza della falda con le strutture di fondazione.

Tutti gli interventi di trasformazione o utilizzazione dovranno, in ogni caso, essere corredati da un'indagine geologico-tecnica contenente obbligatoriamente la verifica della compatibilità delle opere in progetto con l'assetto idrogeologico locale.

Sebbene le caratteristiche sismiche del territorio (zona sismica 4, con  $M < 5$  e accelerazioni massime attese al piano campagna in condizioni di campo libero  $< 0.15g$ ) siano tali da rendere remota la probabilità di liquefazione, appare tuttavia consigliabile, in fase progettuale, l'implementazione della verifica della suscettibilità alla liquefazione del terreno sabbioso saturo.

##### 14.2 Aree idonee a condizione

Le aree così classificate, individuate nella Tav. 3 "Carta delle Fragilità", sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio, a condizione che vengano sottoposte a specificaverifica delle penalità geologiche ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e di bonifica eventualmente necessari.

Si tratta di zone con caratteristiche litologiche eterogenee in senso sia laterale, sia verticale. Interessate dallo sviluppo dell'antica idrografia superficiale minore e colmate da processi di esondazione e tracimazione di rami fluviali, furono localmente sede di persistenti ambienti palustri.

Queste aree sono caratterizzate da substrato fine, in prevalenza limoso-argilloso o argilloso, con presenza di livelli o lenti sabbiose discontinue, collocate a diverse profondità, e livelli torbosi di spessore talora superiore al metro, rilevati sia in superficie sia in profondità. Rientra in questa categoria la quasi totalità del territorio comunale.

Nell'ambito di queste aree sono state individuate sottozone con condizionalità specifica, classificate di tipo A e B.

### Condizione A

Rientrano in questa classe le aree limitrofe all'argine maestro del Po di Goro corrispondenti alla fascia di rispetto idraulico (fascia C1) del PAI Delta, costituita dalla porzione di territorio compresa tra il piede dell'argine (limite esterno della Fascia A-B) sino alla distanza di 150m da questo.

### Specifiche tecniche

Queste aree sono soggette alle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del delta del Fiume Po (P.A.I. Delta) approvato con Deliberazione C.I. n.5 del 19.07.2007, che costituisce stralcio del piano di bacino del fiume Po e ha valore giuridico di piano territoriale di settore ai sensi dell'art. 17 della L. 183/89.

In particolare, ci si riferisce agli articoli n. 11, 11bis e 11 quater delle norme stesse.

Ai sensi dell'art. 11, comma 1, i territori della fascia C1 individuati dal P.A.I. Delta sono destinati a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, c. 2, lettera a), della L. n.1150/1942 e le attività d'uso e di trasformazione del suolo sono sottoposte ai vincoli e alle limitazioni di cui agli articoli successivi, cui devono obbligatoriamente adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali.

Art. 11bis, comma 2.

*Nelle aree classificate come [...] Fascia C1 site all'interno dei centri edificati<sup>3</sup> si applicano le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti. L'amministrazione comunale è tenuta a valutare [...] le condizioni di rischio provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.*

Art. 11bis, comma 5.

*Nelle aree classificate come Fascia C1 site all'esterno dei centri edificati [...] sono vietati gli interventi edilizi di nuova edificazione nonché gli ampliamenti di edifici esistenti, salvo quanto previsto alla lettera a) del successivo comma 6.*

Art. 11bis, comma 6.

*Nelle aree di cui al comma precedente sono esclusivamente consentiti, qualora non siano in contrasto con le norme in materia di opere idrauliche e previo nulla osta idraulico:*

- a) gli interventi edilizi di nuova edificazione e gli ampliamenti di edifici esistenti derivanti da previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, o nelle varianti agli stessi, approvati prima della data di pubblicazione del D.P.C.M. di approvazione del P.A.I. Delta sulla G.U., purché a tale data detti interventi siano già stati autorizzati (o sia già stata presentata D.I.A. ai sensi dell'art. 22, D.P.R. n.380/2001) e purché alla medesima data i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. In ogni caso, l'Autorità amministrativa competente è tenuta a notificare al titolare del provvedimento la condizione di dissesto idraulico rilevata dal Piano;*
- b) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;*
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizi, come definiti dall'art. 31, c.1, lett. a), b), c), d) della L. n.457/1978;*

- d) *gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove detti interventi siano connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto e si rendano necessari per il rispetto della legislazione in vigore, ivi compresa quella in materia di sicurezza del lavoro;*
- e) *gli interventi finalizzati al raggiungimento di un maggior grado di sicurezza degli edifici esistenti.*

Art. 11quater, comma 3.

*Nei territori della Fascia C1 [...] è vietata la realizzazione di strutture, opere, scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità della fondazione dell'argine.*

Art. 11quater, comma 4.

*Nei territori della Fascia C1 sono consentite:*

- a. *la realizzazione di infrastrutture pubbliche lineari e di opere di urbanizzazione senza volumi, fatto salvo quanto disposto dall'art. 9;*
- b. *le occupazioni temporanee, solo se realizzate in modo da non determinare interferenze con gli argini;*
- c. *le perforazioni di pozzi, previo nulla osta idraulico.*

I territori classificati C1 comprendono le fasce soggette a vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904<sup>4</sup>, valido per tutte le acque pubbliche, che comporta inedificabilità assoluta, come confermato dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 5620 del 2012.

L'art. 96 del Regio Decreto riporta l'elenco dei "lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese". Nello specifico, la lettera f) vieta "le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi".

Il divieto discende dal vincolo relativo alla fascia di rispetto prescritta dall'art. 133 R.D. n. 368/1904<sup>5</sup> (da 4 a 10 metri).

### **Condizione B**

I terreni appartenenti a questa classe sono essenzialmente di natura coesiva (argille e argille limose con intercalazioni di limi), a grado di permeabilità da basso a nullo e caratteristiche meccaniche prevalentemente scadenti o mediocri. Localmente, in particolare nell'ambito della penisola della Donzella, si riscontrano argille organiche e torbe, in lenti e livelli di spessore talora non trascurabile.

La falda freatica si colloca in genere a profondità comprese tra 1 e 2 m dal p.c. e solo localmente superiori; il drenaggio dei terreni risulta per lo più scarso o difficile.

*3 "centro edificato" è l'insieme delle aree che, al momento dell'entrata in vigore del PAI Delta, sono edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, la cui delimitazione è di competenza dell'Amministrazione comunale (art. 11bis, c.1).*

### Specifiche tecniche

Le caratteristiche litologiche e idrogeologiche di queste aree sono penalizzanti ai fini urbanistici e richiedono specifici studi e indagini geologiche/idrogeologiche approfondite per ogni tipo d'intervento edilizio e urbanistico.

In queste aree, tutti gli interventi di trasformazione o utilizzazione dovranno essere subordinati all'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla definizione del modello geologico e geotecnico del sito, orientato alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici e idrogeologici del territorio e tale da evidenziare problematiche geotecniche presenti. Dovrà essere sviluppato in modo da distinguere le aree nelle quali prevalgono i sedimenti fini da quelle in cui sono presenti stratificazioni a significativa componente sabbiosa e valutare con precisione la profondità alla quale compaiono strati sabbiosi con spessori tali da poter rappresentare una buona base per eventuali opere di fondazione.

Lo studio dovrà fornire le informazioni essenziali di riferimento per le verifiche di sicurezza sia agli stati limite ultimi (condizioni di rottura dei terreni), sia agli stati limite di esercizio (determinazione delle deformazioni indotte), con particolare riguardo – in relazione alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni - alla determinazione dei cedimenti assoluti e differenziali.

In presenza di strati granulari a quote di progetto è richiesta particolare attenzione alla tenuta dei fronti di scavo; la capacità di autosostentamento delle pareti di scavo in assenza di opere di stabilizzazione deve essere valutata in sede progettuale in modo rigoroso. In ordine a possibili fenomeni di sifonamento dovranno essere puntualmente definite le condizioni idrogeologiche del sito e le caratteristiche geotecniche dei terreni, nonché le caratteristiche geometriche dello scavo e le condizioni al contorno dello scavo stesso.

Nelle aree con significativa presenza di materiale organico ad elevata compressibilità è richiesto di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio in relazione al possibile manifestarsi di importanti fenomeni di cedimento delle strutture. Nella fattispecie dovrà essere preferito l'utilizzo di fondazioni profonde, opportunamente attestate su uno strato sabbioso di adeguate caratteristiche meccaniche; dovranno in questo caso essere attentamente valutati eventuali fenomeni di attrito negativo.

Relativamente a ipotesi progettuali che prevedono la realizzazione di interrati/seminterrati dovrà esserne valutata la fattibilità mediante idonee indagini idrogeologiche; dovranno, inoltre, essere fornite indicazioni in merito agli opportuni interventi di controllo della falda da attuare in fase di cantiere e per la salvaguardia dell'opera finita.

Dovranno, altresì, essere adottati idonei accorgimenti a tutela della falda stessa quali:

- sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite dalla rete di scarico;
- sistemi di drenaggio delle acque meteoriche.

<sup>4</sup> R.D. 25 luglio 1904, n.523 *Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.*

<sup>5</sup> R.D. 8 maggio 1904, n. 368 *Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludos*

Potranno, inoltre, essere predisposti idonei sistemi di monitoraggio idrogeologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

Lo studio, a firma di tecnico abilitato, dovrà peraltro consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune.

### 14.3 Aree non idonee

Questo insieme comprende le aree per le quali valgono *ope legis* norme o direttive sovraordinate.

Si tratta, in particolare, della fascia dell'alveo di piena (Fascia A-B) il cui limite decorre (lato campagna) sul piede degli argini esistenti lungo i rami deltizi.

#### Specifiche tecniche

Anche per queste aree valgono le Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del delta del fiume Po (P.A.I. Delta).

Ci si riferisce, in particolare, ai seguenti:

art. 9 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: sono ammesse in fascia A-B, nel rispetto di particolari condizioni di non interferenza con l'assetto idraulico, solo se riferite a servizi essenziali non altrove localizzabili e in fascia C1 a condizione che non interferiscano con la efficienza, funzionalità e conservazione delle opere idrauliche esistenti

art. 11 – Valore, finalità ed efficacia dei vincoli applicabili ai territori delle Fasce del PAI Delta: i territori delle fasce A-B e C1 sono destinati a vincolo speciale di tutela idrogeologica e gli strumenti urbanistici comunali hanno l'obbligo di adeguarsi ai vincoli e limitazioni di uso e trasformazione del suolo prescritti agli artt. 11bis e segg. delle NTA. Per quanto attiene la fascia C2, l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali è subordinata alla verifica di coerenza per quanto riguarda, in particolare, il "rischio residuale".

Art. 11bis – Disposizioni in materia di attività edilizia nelle Fasce A-B e C1: l'articolo detta le prescrizioni alle quali è soggetta l'attività edilizia nelle diverse aree classificate con divieto, in tali aree, di interventi edilizi di nuova edificazione ad eccezione di quelli derivanti da previsioni contenute in strumenti urbanistici comunali o loro varianti approvati prima della data di pubblicazione del D.P.C.M. di approvazione del P.A.I. Delta.

11 quater – Ulteriori limitazioni alle attività d'uso e di trasformazione del suolo nei territori delle Fasce A-B e C1 del P.A.I. Delta: l'articolo è riferito, in particolare, alle coltivazioni erbacee lungo le sponde, alla realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, ai depositi a cielo aperto, alle attività estrattive.

La classe "non idonea" comprende, infine, le aree a deflusso difficoltoso, caratterizzate dall'affioramento di terreni prevalentemente argilloso-limosi con caratteristiche geotecniche molto scadenti, con possibile presenza di torba e falda affiorante o subaffiorante.

**Articolo 15 – Aree soggette a dissesto idrogeologico****15.1 Aree esondabili o a ristagno idrico**

La Tav. 3 “Carta delle Fragilità” individua le “aree esondabili o a ristagno idrico”, cioè zone interessate da fenomeni geologici, idrogeologici ed idraulici tali da condizionare l'utilizzazione urbanistica del territorio considerato.

Nelle aree esondabili o a ristagno idrico:

- a) si dovrà prevedere la sopraelevazione del piano campagna a quote adeguatamente superiori rispetto al livello di sicurezza fornito dall'Ente gestore della rete di scolo; la sopraelevazione non dovrà interferire negativamente con le zone circostanti, pregiudicando il funzionamento della rete di drenaggio esistente ovvero aggravando i volumi di afflusso meteorico;
- b) ciascuna area dovrà essere considerata alla stregua di un bacino idraulicamente chiuso verso l'esterno, prevedendo nella parte terminale di valle la realizzazione di un adeguato sistema di laminazione dotato di idoneo dispositivo di limitazione della portata in uscita (scarico controllato verso l'esterno);
- c) i sistemi di laminazione ed i relativi dispositivi di limitazione delle portate in uscita dovranno essere dimensionati secondo i criteri previsti dalla D.G.R.V. n. 2948/2009;
- d) dovrà essere realizzato un adeguato collegamento alla rete pubblica (collettori di bonifica o fognatura urbana), in grado di convogliare all'esterno la portata in uscita;
- e) dovrà essere garantita la perfetta efficienza della rete idraulica, previa manutenzione programmata dei dispositivi di laminazione, dei relativi scarichi controllati (bocche tarate) e dei fossi ricettori privati (o tubazioni) fino alla confluenza nella rete pubblica (collettori di bonifica o fognatura urbana);
- f) il livello di accesso ai fabbricati dovrà risultare individuato adeguatamente al di sopra della quota di massimo invaso del sistema di laminazione;
- g) va evitata la realizzazione di locali posti al di sotto del piano campagna (scantinati).

Tutte le prescrizioni sopra riportate, eccezion fatta per i punti a) e g), (sopraelevazione del piano campagna evitando la realizzazione di scantinati), vanno sempre applicate anche per le aree che non interferiscono con le zone di criticità idraulica. Si ritiene comunque che il rispetto dei sopra elencati punti a) e g) dovrebbe rappresentare una misura di prevenzione sempre raccomandata.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, il P.I. individuerà gli eventuali fabbricati (legittimi) esistenti da demolire per essere ricostruiti in zone più sicure utilizzando gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio di cui agli articoli 6 e 7 delle presenti norme.

Il P.I. provvederà a definire, d'intesa con le autorità competenti in materia idraulica, il grado di pericolosità delle aree esondabili o a ristagno idrico.

Nelle aree esondabili o a ristagno idrico il P.I., tenuto conto del grado di pericolosità delle stesse, provvederà ad individuare ed adottare idonee misure atte ad attenuare in maniera consistente le condizioni di fragilità.

Il P.I. dovrà assicurare che gli interventi di cui sopra siano realizzati e condotti preferibilmente con tecniche riconducibili all'ingegneria naturalistica.

Il P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 3 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., provvederà periodicamente, d'intesa con le autorità competenti in materia idraulica, ad aggiornare la perimetrazione delle aree esondabili o a ristagno idrico ed il relativo grado di pericolosità, tenendo conto di quanto previsto dagli specifici piani di settore.

## 15.2 Mitigazioni idrauliche

Le norme definite nello Studio di Compatibilità Idraulica dichiarate di "Invarianza idraulica" sono parte integrante delle presenti norme.

Il P.I. aggiorna, se necessario, il Regolamento Comunale di Polizia Rurale, approvato con D.C.C. n. 41 del 26.11.2008, al fine di garantire il libero, efficace e costante deflusso delle acque onde evitare danni all'ambiente e alle proprietà pubbliche e private (art. 17, comma 6 delle Norme Tecniche del P.T.C.P.).

Il presente articolo, per le parti pertinenti al P.A.T., è integrato, anche laddove non puntualmente recepito normativamente, dai seguenti pareri:

- parere sulla valutazione di compatibilità idraulica dell'Unità Periferica del Genio Civile di Rovigo, prot. n° 62127 del 12 febbraio 2014;
- parere idraulico del Consorzio di Bonifica Delta del Po, prot. n° 1393 del 4 febbraio 2014.

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adottare adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), che dovrà essere adottata anche nel futuro Piano degli Interventi (P.I.) e nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti di edifici esistenti) è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.

I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni.

La Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. prevede che i volumi specifici di invaso, volti a laminare la portata d'acqua meteorica in eccesso durante l'evento critico, in linea generale, devono corrispondere a 350-430 mc/ha e 500-650 mc/ha, rispettivamente per le aree di espansione insediativa a prevalente destinazione residenziale e per le aree a prevalente destinazione produttiva.

Per gli interventi di urbanizzazione e nuova lottizzazione è fatto obbligo di richiedere al Consorzio di Bonifica il parere idraulico allegando una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati (volumi di laminazione, pozzi disperdenti, ecc.).

Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi d'invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazioni finalizzate a mantenere e ad incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi d'invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali on oneri a carico di chi urbanizza.

Il Comune in sede di adozione dei Piani di Intervento corredati degli studi e delle indicazioni progettuali più dettagliate dei sistemi di laminazione e comunque prima dell'approvazione di progetti esecutivi dei vari interventi, dovrà predisporre una più approfondita Valutazione di Compatibilità Idraulica da sottoporre a valutazione da parte del Consorzio di Bonifica Delta del Po e del Genio Civile di Rovigo.

La progettazione dal punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06.10.2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.

È preferibile che il volume d'invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri P.I..

Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo per scopi ludici ed ecologici, dovrà essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi d'acqua stessi.

La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione.

Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare sbarramenti delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.

I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia ed il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti.

La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricever ulteriori apporti in termine di portata.

#### **Articolo 16 – Zone di tutela (L.R. 11/2004 - art. 41)**

Costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004:

- Golene
- Corsi d'acqua e specchi lacuali
- Aree umide
- Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali
- Fasce di tutela dei fiumi
- Aree a possibile interesse archeologico

##### **16.1 Golene**

Il P.A.T. persegue la conservazione e la tutela delle aree golenali.

Il P.I. individua e, qualora necessario, precisa la perimetrazione di tali ambiti, ponendo particolare attenzione ai siti di nidificazione o zone caratterizzate dalla presenza di uccelli nidificanti, garantendone la tutela e regolamentandone l'accesso mediante apposita normativa.

Il P.I. predisporrà una specifica normativa per la definizione di buone pratiche agricoli attente all'integrazione delle attività agricole con la presenza di fauna e flora caratteristiche di questi ambienti.

Il P.I. prevedrà una specifica normativa per la trasformazione delle golene in aree della rete ecologica.

Il P.I. prevedrà la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico ambientale deisiti e ove sia escluso il pericolo di improvvise piene, anche mediante l'installazione di efficaci dispositivi di allarme e di interdizione.

È consentito il ripristino ed il recupero di fabbricati eventualmente esistenti nonché la realizzazione di ormeggi, approdi fluviali e pontili galleggianti; sono consentiti altresì i lavori per la realizzazione di infrastrutture di attraversamento delle aste fluviali.

Sono vietate le attività estrattive, fatte salve quelle per il mantenimento della regolare regimazione delle acque e quelle necessarie per il reperimento dei materiali destinati a opere di sicurezza idraulica.

È vietato l'impiego di diserbanti chimici.

Per le aree utilizzate a pioppeto ed in quelle a destinazione agricola, si deve fare ricorso a metodi di lotta integrata.

Per le aree boscate vanno limitati il più possibile i tagli boschivi, fatti salvi quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per un'effettiva necessità di sicurezza idraulica. Va favorito il rimboschimento con bosco di latifoglie miste autoctone, mantenuto sia ceduo che di alto fusto, anche favorendo la progressiva riduzione dell'estensione delle aree a pioppicoltura, purché compatibile con il buon regime idraulico a giudizio dell'Autorità idraulica competente.

Il P.I. provvederà all'individuazione di mitigazioni e/o compensazioni a scapito di utilizzazioni agricolo-forestali.

## 16.2 Corsi d'acqua e specchi lacuali

Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

La tutela viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, A.T.O., U.P. Genio Civile di Rovigo, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc., degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

La valorizzazione viene promossa dal Comune, mediante progetti anche intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, attività didattiche, ecc.), nel rispetto di un ottimale funzionamento idraulico dei corsi d'acqua. La vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista e mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.

I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I..

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 si applicano le norme di cui all'art. 12.2.3.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/1995).

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di 100 m dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A, B, C, D,F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T., relativamente al quale vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G..

Il P.I. può stabilire distanze diverse limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui all'art. 12.6, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamento delle aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza di difformità dai titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

### **16.3 Aree umide**

Il P.A.T. con la Tav. 3 "Carta delle Fragilità" individua le zone umide.

Il P.I. provvederà ad una perimetrazione dettagliata di tali aree e, in funzione della loro peculiarità e fragilità, prevedrà una specifica normativa finalizzata alla tutela e riqualificazione ai fini paesaggistico-ambientali, inserendole come zone della rete ecologica.

Il P.I. prevedrà una normativa legata alla protezione attraverso il divieto di scavi, sbancamenti e di qualsiasi utilizzo di terreno in una fascia di 100 m dal ciglio.

### **16.4 Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali** Per questi ambiti valgono le medesime disposizioni applicate per le golene di cui al presente articolo.

**16.5 Fasce di tutela (L.R. 11/2004 art. 41, comma 1, lettera g)**

Il P.A.T. individua e tutela, ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera g):

- punto 3) - una fascia di profondità di almeno 100 m a partire dal limite demaniale delle zone umide, dei fiumi e delle loro golene e dei canali.;
- punto 4) - una fascia di profondità di almeno m 300 dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po;
- punto 5) - una fascia di profondità di almeno m 200 dal limite demaniale della spiaggia per le coste marine.

La tutela viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorti di Bonifica, A.T.O., U.P. Genio Civile di Rovigo, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc.; degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

Per questi ambiti il Comune, in sede di P.I., può precisamente individuare, programmare e regolamentare interventi di valorizzazione mediante progetti anche intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.).

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 si applicano le disposizioni di cui all'art. 12.2 delle presenti norme.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

Rispetto alle fasce di tutela di cui all'art. 41, comma 1, lettera g) della L.R. 11/2004, sono fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T., relativamente al quale vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel P.R.G.. Il P.I. può stabilire distanze diverse, limitatamente alle zone di cui al precedente comma ed a quelle alle stesse contigue.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui all'art. 12.4, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza di difformità dai titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

#### **16.6 Aree a possibile interesse archeologico**

Il P.A.T. individua puntualmente nella Tav. 3 “Carta delle Fragilità” le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca romana imperiale e tardoantica, come notificato dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

Le aree a “Possibile interesse archeologico” non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all’esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l’esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell’eventuale necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione nell’ambito di attività didattico-culturali.

Nelle aree individuate nella cartografia di Piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dall’inizio dei lavori.

Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza Archeologica.

Il P.I., sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti sul territorio comunale e ad assoggettarle alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.

## CAPO IV TRASFORMABILITÀ

### Articolo 17 – Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Il P.A.T. ha individuato per il territorio comunale 13 Ambiti Territoriali Omogenei, sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico, insediativo (vedi Tav. 4 A – Carta della delimitazione degli A.T.O.).

Sono organizzati in cinque categorie e così denominati:

#### AMBITI DEL SISTEMA RESIDENZIALE

- A.T.O. 1.1 Ariano capoluogo
- A.T.O. 1.2 Santa Maria in Punta
- A.T.O. 1.3 Crociara – Crociarone
- A.T.O. 1.4 Grillara
- A.T.O. 1.5 Piano – Monti – Rivà

#### AMBITI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

- A.T.O. 2.1 Ramello – Botteghino
- A.T.O. 2.2 SS Romea – Piano
- A.T.O. 2.3 SS Romea – Rivà

#### AMBITI DEL TERRITORIO APERTO

- A.T.O. 3.1 Territorio agricolo Ovest
- A.T.O. 3.2 Territorio agricolo Est 1
- A.T.O. 3.3 Territorio agricolo Est 2

#### AMBITI DEL SISTEMA ARCHEOLOGICO

- A.T.O. 4.1 Grillara – San Basilio

#### AMBITI DEL SISTEMA NATURALISTICO - FLUVIALE

- A.T.O. 5.1 Il Po di Goro e aree contigue

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni per l'assetto del territorio di cui ai precedenti titoli.

Fermi restando la potenzialità edificatoria complessiva derivante dal dimensionamento del P.A.T. ed il rispetto delle scelte strategiche dello stesso, la ripartizione del carico insediativo all'interno dei singoli A.T.O. prevista dalle presenti N.T., potrà essere modificata in sede di P.I..

### Articolo 18 – Limite quantitativo di consumo di suolo e adeguamento alla L.R. 14/2017.

Il PAT, al fine di determinare la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo e in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), L.R. 14/2017 deliberato con DGR 668/2018, disciplina: «[...] per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone di espansione C2 non attuate ed esterne al consolidato[...]

Il PAT adottato ha determinato che la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) è di ha 65,93, analiticamente calcolato nella relazione tecnica, mentre le aree di espansione del PRG non attuate ammontano a ha. 12,76.

Viene confermato il quantitativo massimo di suolo consumabile fino al 2050 dedotto dalle aree di

espansione C2 non attuate pari a 12,76 Ha, essendo questa inferiore al quantitativo di suolo assegnato dalla Regione Veneto di Ha 24,60.

Il PI, nel rispetto delle definizioni della legge e con riferimento al maggior dettaglio della cartografia, potrà meglio precisare i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, disponendo apposita disciplina secondo i seguenti obiettivi e in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

a) difesa dell'integrità del territorio, valorizzazione degli spazi aperti e contenimento del consumo di suolo;

b) riqualificazione delle opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5 della L.R. 14/2017, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza;

c) riqualificazione degli ambiti urbani degradati: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:

1) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

2) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;

3) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;

4) degrado ambientale: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore;

d) integra, precisa ed articola, in ossequio alla normativa regionale, gli ambiti nei quali è possibile attuare:

- interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
- interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;

È demandata al PI la costituzione e l'aggiornamento di apposito registro per la contabilizzazione del consumo di suolo.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma risulti necessario individuare o confermare aree che comportano consumo di suolo, nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune, effettuate le valutazioni di cui all'art. 109 del PTCP, procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo qui definiti;

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, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza

energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 1) gli interventi di cui all'art. 12 della LR 14/2017.

#### **Articolo 19 – Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Il calcolo decennale 2011 - 2021 del fabbisogno insediativo residenziale, relativo alla residenza, al settore produttivo e relativi standard urbanistici, è analiticamente riportato nella Relazione di Progetto del P.A.T..

Il PAT determina il fabbisogno edilizio residenziale, attraverso un corretto e oggettivo dimensionamento, fondato su realistiche proiezioni demografiche relative a un periodo di dieci anni e sulla verifica delle effettive situazioni di sovraffollamento, coabitazione e condizioni igieniche inadeguate presenti nel territorio, oltre che su ulteriori indicatori idonei a dimostrare il suddetto dimensionamento.

Il fabbisogno residenziale, pari a m<sup>3</sup> 93.283, viene interamente soddisfatto mediante la conferma delle previsioni del P.R.G. previgente non attuate, ferma restando la facoltà, in sede di variante al primo P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004, di modificare gli attuali indici edilizi, destinazioni d'uso e unità minima di intervento, nell'ambito della complessiva potenzialità, con l'obiettivo di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente.

Le suddette previsioni vengono suddivise per A.T.O. nel seguente modo:

##### **a) Residenziale**

La riconferma delle previsioni del P.R.G. previgente non ancora attuate, indicate nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" come "Aree di trasformazione programmata", comporta la disponibilità di mc 199.470, così distribuiti nei vari A.T.O.:

A.T.O. 1.1	mc 74.800
A.T.O. 1.2	mc 7.500
A.T.O. 1.3	mc 19.520
A.T.O. 1.4	mc 13.300
A.T.O. 1.5	mc 76.500
A.T.O. 5.1	mc 7.850

Per le nuove aree di trasformazione, il P.A.T. prevede di mettere a disposizione 60.000 mc dei quali 15.000 mc è previsto che vengano utilizzati all'interno del tessuto consolidato e mc 45.000 da insediare in areali di espansione da individuare negli ambiti territoriali del Capoluogo, di Crociara e Crociarone, di Grillara, di Rivà, Monti e Piano, dove maggiore è la presenza di servizi pubblici, affidando al P.I., attraverso degli accordi di pianificazione soggettiva perequazione, la quantificazione e la localizzazione della volumetria da realizzare.

Da questa distribuzione resta esclusa la Frazione di S. Maria in Punta in quanto il suo centro abitato è inserito in un contesto storico di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

I dati sopra richiamati vengono rappresentati dalla seguente tabella:

ATO		PRG previgente (mc)	PAT (mc)			TOTALE (mc)
			Aree di espansione	Consolidato	Totale	
1.1	Ariano Capoluogo	74.800	15.000	5.000	20.000	94.800
1.2	S. Maria in Punta	7.500	-	-	-	7.500
1.3	Crociara Crociarone	19.520	7.500	2.000	9.500	29.020
1.4	Grillara	13.300	7.500	2.000	9.500	22.800
1.5	Piano – Monti Rivà	76.500	15.000	5.000	20.000	96.500
5.1	Po di Goro e aree contigue (Gorino Veneto)	7.850	-	1.000	1.000	8.850
Totale (mc)		<b>199.470</b>	45.000	15.000	<b>60.000</b>	<b>259.470</b>

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con D.G.R.V. n. 683 del 17 aprile 2012, con l'art. 109 delle Norme Tecniche, esprime alcune "Direttive per il risparmio di territorio" rivolgendosi in particolare ai Comuni che si apprestano alla redazione del proprio strumento urbanistico, affinché le esigenze abitative risultanti dalle analisi del settore siano confrontate anche con la disponibilità del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale ed al contenimento dei consumi energetici, non essendo possibile il recupero, la riqualificazione e la riorganizzazione degli edifici residenziali esistenti non utilizzati, se non in piccolissima parte, il P.A.T. del Comune di Ariano nel Polesine tende a privilegiare:

- gli interventi di riqualificazione degli edifici recuperabili e di rigenerazione urbana;
- il completamento edilizio del tessuto urbano consolidato;
- l'utilizzo delle aree contigue al tessuto urbano consolidato, favorendo la rimarginatura dei confini urbani.

#### **b) Produttivo** (artigianale, commerciale, direzionale)

Per quanto riguarda le attività produttive, si ritiene che il fabbisogno complessivo sia soddisfatto confermando le superfici destinate ad attività produttive del P.R.G. previgente e non ancora utilizzate e così suddivise:

A.T.O. 1.1 Capoluogo mq 26.898 (Z.T.O. D2) e mq 44.635 (Z.T.O. D6)

A.T.O. 2.2 S.S. "Romea" – Piano mq 104.507 (Z.T.O. D2) e mq 38.000 (Z.T.O. E5)

A.T.O. 2.3 S.S. "Romea" – Rivà mq 62.671 (Z.T.O. D2) e mq 98.000 (Area attrezzata per il turismo e il tempo libero)

#### **c) Turistico – ricettivo**

All'interno dell'A.T.O. 5.1 e precisamente in località Bacucco, coerentemente con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (Piano di Area e Piano Ambientale del Parco), il P.A.T. prevede la possibilità di insediare alcune attività di carattere turistico ricettivo, costituite da una spiaggia slow, un porticciolo ed una struttura ricettiva all'aperto da realizzare considerando la possibilità

dell'accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.

Per gli interventi di valorizzazione e fruizione turistica in zona "Bacucco", vengono stabiliti i seguenti parametri massimi:

- Mc 3.000 per strutture generali e logistiche (informazioni, servizi igienici, ecc.);
- N. 170 posti per natanti da diporto e mc 3.000 per i servizi a terra;
- Mq 50.000 di superficie territoriale per la struttura del complesso ricettivo all'aria aperta;

L'individuazione planimetrica e le caratteristiche degli interventi di valorizzazione e fruizione turistica, che dovranno essere compatibili con il contesto, saranno stabilite dal P.I..

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'ideale dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

#### Residenza

A ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 200 mc) deve essere garantita una dotazione di aree per servizi non inferiore a 30 mq. Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali;
- aree per parcheggi.

#### Attività produttive

Relativamente all'industria e all'artigianato, una dotazione di servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della superficie territoriale, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal P.I. in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal P.A.T. per ciascun A.T.O..

#### Attività commerciali, direzionali

Fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree per servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p..

#### Attività ricettive turistiche

Fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree per servizi non sarà inferiore a 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, a 10 mq ogni 100 mq..

Il P.I. potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione che sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. 11/2004.

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- a) processo di formazione storica;
- b) morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- c) funzionale (destinazione d'uso prevalente).

Poiché la dotazione esistente di superficie a servizi pubblici o di uso pubblico prevista dal P.R.G. previgente è adeguata al conseguimento degli obiettivi del P.A.T., ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo A.T.O..

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il P.I. adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli

standard di aree per servizi di cui all'art. 46, punto 1, lettera b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia, ecc.) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo.

Il fabbisogno di aree per servizi potrà essere soddisfatto:

- a) con acquisizione di aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il P.I., per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo che qualitativo. Gli standard qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.U.A. salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

## **Articolo 19 – Azioni strategiche**

### **19.1 Disposizioni generali**

Nella qualificazione del sistema insediativo il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:

- contenimento dell'impatto urbano sull'ambiente e lo sfruttamento delle risorse naturali;
- previsioni di un disegno urbano completo, privilegiando la riorganizzazione fisica e funzionale all'interno dell'urbanizzazione consolidata, attraverso la rigenerazione delle periferie e delle aree dismesse;
- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti e del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali ed infrastrutturali connessi;
- non indicazione di nuove linee preferenziali di sviluppo sia per le potenzialità inespresse del vigente P.R.G. che vengono riconfermate sia per le nuove previsioni

introdotte dal P.A.T. come alternativa di localizzazione; per entrambe le potenzialità messe a disposizione sarà il P.I. a determinarne la localizzazione;

- dovranno essere coerenti con le direttive dell'art. 110 delle NT del PTRC.
- offerta di servizi di qualità ad abitanti e imprese;

Il Piano degli interventi dovrà attenersi a quanto previsto dalle direttive del PTRC, all'art. 47 delle NT (Criteri per l'individuazione delle aree per insediamenti industriali e artigianali e degli insediamenti turistico ricettivi);

Il Piano degli interventi dovrà inoltre attenersi a quanto previsto dalle direttive del PTRC, degli artt. 52 c.1, 55 delle NT (Turismo culturale, fluviale e lacuale, naturalistico ed emergenti).

## 19.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, la cui puntuale definizione, modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi, vengono definiti dal P.I.; rappresentano inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T..

Il P.I., relativamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:

- a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;
- c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere nonstrategico dai limiti individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del dimensionamento del P.A.T..

Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica e di sicurezza idraulica nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata all'ampliamento di immobili esistenti o a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A..

### 19.3 Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art.17 della L.R. 11/2004, al P.I.. In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., 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:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e 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 nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

Il P.I., 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, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree e edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo", anche se localizzati dal P.A.T. all'interno degli ambiti di edificazione diffusa:

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione dei centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e schedati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione;
- le attività produttive in zona impropria. Le stesse potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc.;
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza di cui all'art. 22.1 delle presenti norme, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione.

Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali zone territoriali omogenee diverse dalla zona propriamente agricola.

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- 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 definiti dal P.A.T..

L'individuazione in sede di P.I. dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal PAT all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi, in sede di PI, dagli eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" individuati dal PI;
- che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo";

- che nell'ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione della prima variante al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo";
- che nell'ambito di edificazione diffusa, il PI possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa.

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziali, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il PAT individua principalmente come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E4 dal vigente PRG e nuclei abitati esistenti. Il PI potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al PI, valgono le N.T.A. del PRG vigente.

#### **19.4 Aree di trasformazione programmata**

Le aree di trasformazione programmata, che comprendono sia la destinazione residenziale sia quella produttiva, si configurano come ambiti ove sono confermate le previsioni edificatorie del P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 5237 del 10.09.1992 e successive varianti approvate e vigenti alla data di adozione del presente Piano, ove non espressamente in contrasto con le previsioni del P.A.T..

Tali ambiti sono assimilati a tutti gli effetti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo e, conseguentemente, hanno valore strategico non conformativo della proprietà e pertanto non vogliono presupporre né prefigurare, in sede di P.A.T., l'attribuzione di diritti edificatori di alcun tipo.

Per le aree di trasformazione programmata restano valide le caratteristiche, i parametri edificatori e le modalità di attuazione stabilite dal P.R.G. sino all'adozione della prima variante al Piano degli Interventi.

Prima del P.I., nelle aree di trasformazione programmata sono sempre possibili gli interventi consentiti dal P.R.G. qualora compatibili con il P.A.T..

Le aree oggetto del presente articolo sono esclusivamente quelle la cui attuazione è prevista dal P.R.G. mediante Piano Urbanistico Attuativo. Tali aree non sono soggette alla perequazione urbanistica di cui all'art. 6 delle presenti norme se convenzionate con il Comune di Ariano nel Polesine entro cinque anni a partire dall'approvazione del primo P.I..

Il parziale utilizzo della capacità edificatoria acquisita dal P.R.G., dovuto a riconosciuti motivi di equilibrio delle densità edilizia della zona e preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale, consente di trasformare la volumetria non utilizzata in credito edilizio di cui all'art. 7 delle presenti norme in quanto da considerare come intervento di miglioramento della qualità urbana. Il credito così ottenuto è utilizzabile in altre aree edificabili della stessa categoria, anche ricadenti in altri A.T.O., in aggiunta alla capacità edificatoria delle aree stesse. Il credito edilizio può essere commercializzato e trasmesso ad altri operatori.

#### **19.5 Quadro di Ripristino Ambientale**

Si tratta di un contesto territoriale già individuato e normato dal P.R.G. e deriva dal Piano di Area del Delta del Po.

L'area è ubicata in località Rivà, all'interno del Corridoio afferente la S.S. n. 309 "Romea" ed include al suo interno un piccolo campanile individuato come "Edifici rurali e manufatti di valore ambientale" ed un gruppo di edifici individuati come "Ville padronali e palazzi".

Il P.A.T. conferma le previsioni urbanistiche del P.R.G. relativa al Quadro di Ripristino Ambientale. Il P.I. potrà precisarne il perimetro ed i contenuti relativi agli interventi previsti.

#### **19.6 Schede urbanistiche e Progetto norma**

Tra le previsioni del P.R.G., nella fase di adeguamento al Piano di Area, sono individuate diverse Schede urbanistiche ed un Progetto norma che vanno a regolamentare in maniera dettagliata situazioni puntuali che riguardano edifici e/o strutture economiche od aree, come il Progetto norma, di carattere turistico.

Il P.A.T. conferma le indicazioni relative alle Schede urbanistiche e al Progetto norma. Il P.I. potrà precisarne il perimetro ed i contenuti relativi agli interventi previsti. Connettivo Lineare Territoriale

Si tratta di una previsione urbanistica del P.R.G. che consiste nell'individuazione di un tracciato ciclo-pedonale posizionato a ridosso del lato ovest della S.S. n. 309 "Romea". Si pone come obiettivo la riqualificazione delle aree coinvolte nel suo ambito progettuale e la rivitalizzazione del tessuto circostante.

#### **19.7 Connettivo Lineare Territoriale**

Si tratta di una previsione urbanistica del P.R.G. che consiste nell'individuazione di un tracciato ciclo-pedonale posizionato a ridosso del lato ovest della S.S. n. 309 "Romea". Si pone come obiettivo la riqualificazione delle aree coinvolte nel suo ambito progettuale e la rivitalizzazione del tessuto circostante.

Il P.A.T. conferma le indicazioni relative al Connettivo Lineare Territoriale ed il P.I. potrà precisarne il perimetro ed i contenuti relativi agli interventi previsti.

#### **19.8 Sussidi operativi**

Tra gli elaborati a corredo del P.R.G. c'è un allegato denominato "Sussidi operativi" al quale non viene attribuito un carattere rigidamente prescrittivo, ma considerato uno strumento di aiuto per una corretta progettazione nelle varie tipologie di intervento.

Il P.A.T. ne recepisce interamente i contenuti confermandoli e demanda al P.I. l'aggiornamento ed il completamento dei diversi settori di intervento.

Questo elaborato, sicuramente datato, può essere lo strumento di partenza per la realizzazione di un prontuario, anche in accordo con i Comuni limitrofi, 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 ed 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.

Il prontuario – sussidio operativo potrà inoltre essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare sia le situazioni interessate alla tutela, sia le soluzioni suggerite per perseguirla.

### **19.9 Nuove aree di trasformazione**

Il dimensionamento del P.A.T. ha previsto la possibilità di individuare nuove aree di trasformazione residenziale per una capacità edificatoria complessiva di 60.000 mcda distribuire all'interno dei vari A.T.O..

Questa potenzialità edificatoria viene messa a disposizione dei vari centri abitati presenti sul territorio comunale con il preciso scopo di garantire la possibilità di localizzazione alternativa alle aree previste dal P.R.G. e confermate, nel caso in cui qualcuna di queste non potesse e utilizzata per qualsiasi motivo.

Come per le "Aree di trasformazione programmata", anche per le "Nuove aree di trasformazione residenziale" il P.A.T. conferma la scelta di non indicarle attraverso le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" demandando la loro localizzazione ai futuri Piani degli Interventi.

L'individuazione del perimetro delle nuove aree di trasformazione ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e della S.A.U. trasformabile e dovrà seguire i seguenti criteri:

- l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- la nuova espansione edilizia deve essere prevista sulla scorta dei "Criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A., fatti salvi i casi dimensionalmente modesti ed i cui ambiti siano sufficientemente dotati delle principali opere di urbanizzazione;
- nell'eventuale attuazione di espansioni contigue a edifici tutelati del centro abitato, devono essere previsti opportuni elementi di mitigazione e tipologia e metodi costruttivi in sintonia con l'edificato esistente.

### **19.10 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 7 LR 14/17).**

Il P.A.T. individua quali aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale gli ambiti, interessati da varie attività, anche dismesse o da dismettere oppure impropriamente trasformate nel tempo e che possono interessare tutte le zone urbanistiche, comprendere aree insediative o agricole, zone omogenee e diverse o varie attività.

Il P.I. definirà per le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale una scheda unitaria di intervento, attuabile previa predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo che garantisca il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili eventualmente presenti, compensando equamente le operazioni di riqualificazione e disciplinando i criteri perequativi dell'intervento. Il riuso dei volumi esistenti e la previsione di limitate nuove volumetrie dovranno essere ammessi solo se strettamente finalizzati alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.

Per gli interventi previsti nell'ambito di cui al presente articolo, il P.I. potrà prevedere anche la realizzazione per stralci, purché la completa realizzazione dei progetti sia assicurata da adeguate garanzie finanziarie.

Il P.I. potrà motivatamente individuare ulteriori aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, di caratteristiche analoghe a quelle individuate dal P.A.T. ai sensi del presente articolo, finalizzate all'attuazione degli obiettivi previsti dal Piano.

#### **19.11 Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.**

Qualora un progetto relativo a un impianto produttivo non risulti conforme allo strumento urbanistico generale e questo non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, o esse siano insufficienti, l'interessato può chiedere al Responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/1990.

Il procedimento amministrativo volto a realizzare la variazione dello strumento è disciplinato dall'art. 4 della L.R. 55/2012, nonché dall'art. 8 del DPR 160/2010.

La variante connessa alla procedura SUAP secondo quanto previsto dalle suddette norme, oltre che al presupposto di cui al comma 1, è consentita qualora, in sede di conferenza di servizi, sia accertato il rispetto della normativa vigente in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro, nonché la rispondenza ai criteri di cui ai commi seguenti.

Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 43, nel rispetto delle direttive dell'art. 47, del D.P.R. 160/2010 e della L.R. n. 55/12, per quanto compatibile, recependo della Circolare 31 luglio 2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27 luglio 2001, n. 2000), la Circolare del 15 gennaio 2009 n. 2, la D.G.R.V. 832/2010 per le parti compatibili

Nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.

Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere conformi alla L.R. n. 55/12, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:

- comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento

- dell'attività in zona propria;
- comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
  - comportino l'ampliamento di strutture precarie;
  - comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
  - comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  - comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  - comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

#### **Articolo 20 – Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza**

La Tav. 4 “Carta della Trasformabilità” individua i servizi e le attrezzature di interesse comuni di maggiore rilevanza da confermare, da potenziare e di nuova formazione.

Sono attrezzature e servizi destinati a funzioni diverse quali aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, impianti e poli sportivi, parchi urbani, parcheggi, servizi socio-assistenziali.

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., provvede a:

- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici;
- disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica, le destinazioni d'uso e i parametri edificatori, anche utilizzando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione, degli accordi pubblico-privati e di programma, definendo gli ambiti, allo scopo di generare al loro interno il plusvalore necessario, in tutto o in parte, alla realizzazione e/o potenziamento dei servizi ed attrezzature pubbliche previste, nel rispetto comunque del dimensionamento strategico del P.A.T..

Per le attrezzature esistenti il P.I. potrà prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.

#### **Articolo 21 – Infrastrutture del sistema della viabilità viaria e lenta**

La Tav. 4 “Carta della Trasformabilità” individua le infrastrutture della viabilità esistente e programmata.

Il P.A.T. ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e recepisce o definisce la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto.

Conseguentemente alla definizione del tratto stradale di progetto, attraverso l'approvazione del progetto definitivo dell'opera, esso verrà riportato nella Tav. 1 del P.A.T. congiuntamente alla relativa fascia di rispetto senza comportare variante al Piano.

In generale la nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal Codice della Strada e relativo Regolamento, dal DM 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”; per le nuove intersezioni quanto previsto dal DM 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.

La rappresentazione cartografica dei tracciati riportati nella Tav. 4 “Carta della Trasformabilità”, costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

Il P.I. completa la definizione del sistema della viabilità viaria e lenta e relative fasce di rispetto,

pone come indirizzo nella progettazione, al fine di evitare danneggiamenti alla rete ecologica, incrementi della frammentazione agraria, punti di discontinuità alle reti della mobilità lenta, tutte le iniziative idonee a sollevare la viabilità pesante .

Il P.I., con la propria pianificazione urbanistica, verifica l'esistenza di punti di discontinuità ulteriori rispetto a quelli indicati negli elaborati cartografici del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e coerentemente con quanto previsto dall'art. 47 e 48 delle NT del PTCP, al fine di migliorare le caratteristiche di sicurezza, individua e attua le misure idonee a realizzare la separazione fisica delle piste ciclabili, comprese quelle esistenti.

Non costituiscono variante automatica P.A.T. le modifiche di rilevanza non strategica alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale e architettonica, nonché delle condizioni di sostenibilità indicate nella V.A.S. e di sicurezza idraulica di cui alla V.C.I..

## **Articolo 22 – Valori e tutele culturali**

### **22.1 Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza**

La Tav. 1 del P.A.T. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" identifica a titolo ricognitivo i principali Beni culturali di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

La Tav. 4 del P.A.T. "Carta della Trasformabilità" identifica gli immobili di cui al comma precedente ed inoltre, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/2004, a titolo ricognitivo, i centri storici, le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto e PTCP, le relative pertinenze scoperte da tutelare, nonché gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti sono comunque di interesse testimoniale; in particolare, in sede di P.I., il Comune tutela le preesistenze di pregio mediante conservazione degli apparati tipologici costruttivi coperti e scoperti e disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi soprammessi in epoca successiva definendo ambiti da conservare, da trasformare e/o da eliminare in qualità di superfetazione; tutela i contesti ambientali e figurativi di pertinenza indiretta.

Il P.I. adotta, per i manufatti di archeologia industriale, misure volte alla loro tutela e riqualificazione, in particolare i manufatti dovranno essere recuperati e riutilizzati preferibilmente per usi culturali, didattici ed espositivi, ma non escludendo le destinazioni commerciale, direzionale e turistico-ricettiva, purché compatibili con gli insediamenti e l'ambiente circostante, con le caratteristiche tipologiche originarie.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. 11/2004 per gli edifici di cui al presente articolo vengono determinate le seguenti categorie cui far corrispondere appropriate tutele e interventi di recupero e valorizzazione:

- a) Beni culturali di cui all'art. 13.3 delle presenti norme;
- b) Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
- c) Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) Immobili di valore archeologico industriale.

È comunque demandata al P.I., in coerenza con i contenuti del presente articolo, la possibilità di individuare ulteriori immobili ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal presente articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. 11/2004.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi, sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.

In sede di progetto edilizio o di P.U.A. è ammessa la dimostrazione di appartenenzadi edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quella prevista dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazionecon formale provvedimento che diventa efficace con l'esaustività della deliberazione, senza costituire variante al P.I..

Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa una sola volta e per scostamentidi un solo grado.

Il P.I. individua inoltre, per le superfetazioni soggette a demolizione totale o parziale, in contrasto con gli obiettivi di tutela, disciplina i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, coerentemente con i criteri previsti dalle presenti norme.

Il P.I. potrà pure prevedere eventuali interventi di parziale ricostruzione di parti di edifici crollate e/o mancanti finalizzati alla ricomposizione dell'assetto originale, storicamente documentato. Sono in ogni caso esclusi interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione degli immobili tutelati di cui al presente articolo.

Il P.I., per gli immobili di cui al presente articolo, potrà definire le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili, ovvero privilegiando destinazioni d'uso che possano meglio favorire il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche e ambientali, quali: utilizzi turistico-ricettivi, funzioni di tipo culturale, per il tempo libero, di rappresentanza.

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., adeguato al P.A.T., sugli immobili di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal P.R.G..

Il rilascio dei permessi di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. 42/2004 è, in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici e al paesaggio.

Sono individuate le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposta tutela monumentale e delle Ville Venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico-monumentali degli

edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Il P.I. privilegia in via prioritaria l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.

L'eventuale potenzialità edificatoria espressa dalle aree pertinenziali e/o dai contesti figurativi di immobili di valore monumentale e/o testimoniale, e che siano classificate, alla data di adozione del P.A.T., come zone residenziali dallo strumento urbanistico generale (P.R.G. vigente), potrà essere utilizzata nella stessa Z.T.O. a destinazione residenziale ma esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo; potrà essere altresì oggetto di credito edilizio senza cessione dell'area di pertinenza e/o del contesto figurativo a condizione che venga istituito sulla stessa un vincolo di inedificabilità.

## 22.2 Disciplina delle categorie di valore

a) Beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 13.3 intatti o con modificazioni reversibili.

b) Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto intatte o con modificazioni reversibili.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3) dell'art. 22.5.

Beni culturali e relative pertinenze scoperte di cui al precedente art. 13.3 con modificazioni sostanziale e/o irreversibili.

c) Ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

Sono consentiti, oltre agli interventi di cui al punto precedente, anche gli interventi di cui al punto 4) dell'art. 22.5.

d) Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) intatti o con modificazioni reversibili.

e) Immobili di valore archeologico industriale intatti o con modificazioni reversibili. Sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3), 4) dell'art. 22.5.

f) Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

g) Immobili di valore archeologico industriale con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) dell'art. 22.5.

## 22.3 Pertinenze scoperte da tutelare

Il Piano persegue la tutela e la salvaguardia delle pertinenze scoperte degli edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale e delle Ville Venete, attraverso previsioni finalizzate a mantenere l'integrità di questi beni ed a salvaguardare e valorizzare i relativi contesti figurativi; salva restando la disciplina di tutela dettata per i beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. La tutela avviene preservando gli spazi aperti o comunque non edificati e valorizzando i percorsi, gli elementi costitutivi del paesaggio, gli accessi, gli assi prospettici e la percezione dai diversi punti visuali.

Sulla base delle indicazioni del P.A.T. relative all'individuazione delle presenze di valore storico-testimoniale, il P.I. definirà, previa verifica e approfondimento, la localizzazione e la perimetrazione delle pertinenze scoperte cui attribuire i corrispondenti parametri di tutela e valorizzazione.

Il P.I. stabilirà i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte da tutelare (parchi, giardini, viali, ecc.) e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, ecc.).

Il P.I. dovrà verificare l'esistenza e lo stato di conservazione delle pertinenze riconducibili alle Ville Venete al fine di definirne, mediante apposita schedatura, i livelli di tutela e valorizzazione appropriati utilizzando, qualora opportuno, l'istituto del credito edilizio di cui all'art. 7 della presenti norme.

Nelle aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti da suddetto ente e dal P.A.T..

Per le pertinenze scoperte il P.I. dispone apposita normativa volta a:

- a. salvaguardare la visibilità complessiva ed i limiti dei contesti con schermature arboree;
- b. mantenere gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario, evitando smembramenti e/o separazioni tra edifici e contesto paesaggistico;
- c. favorire l'eliminazione degli eventuali elementi detrattori anche mediante il ricorso al credito edilizio di cui all'art. 7 delle presenti norme; riconsiderare, mediante perequazione e crediti edilizi, eventuali aree edificabili previste dallo strumento all'interno dell'ambito di tutela.

#### **22.4 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Il P.A.T. persegue la tutela dei contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete in corrispondenza di edifici di valore architettonico e storico-culturale e tali da ricomprendere le aree di pertinenza, i percorsi e l'organizzazione agraria e del paesaggio che detti edifici hanno generato, costituendo un corredo tipologico decorativo che si distingue per valore e tipicità secondo il profilo paesaggistico.

Sulla base delle indicazioni del P.A.T. relative all'individuazione delle presenze di valore storico-testimoniale il P.I. definirà, previa verifica e approfondimento, la localizzazione e la perimetrazione dei contesti figurativi dei complessi monumentali.

Il P.I. persegue la tutela delle aree comprese in tali contesti preservando gli spazi aperti o comunque non edificati e valorizzando i percorsi, gli elementi costitutivi del paesaggio, gli accessi, gli assi prospettici e la percezione dai diversi punti visuali.

Il P.I. definisce i perimetri dei contesti figurativi dei complessi monumentali attenendosi ai seguenti criteri di delimitazione, elencati in ordine di priorità:

- a. uso di limiti fisici evidenti strade e percorsi, corsi d'acqua, cambi di pendenza, cambi di coltura, limite delle aree boscate, ecc. e coerenti con i caratteri dell'area interessata;
- b. definizione dei limiti prefissati (fasce di grandezza uniforme, curve di livello) in mancanza di limiti di cui al punto precedente;
- c. uso di limiti amministrativi o catastali, in mancanza di limiti di cui al punto precedente.

Per i contesti figurativi il P.I. dispone apposita normativa volta a:

- riqualificare e migliorare gli edifici e le parti scoperte che contrastano con i caratteri storici dell'ambito;
- salvaguardare la visibilità complessiva ed i limiti dei contesti con schermature arboree;
- mantenere gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario, evitando smembramenti e/o separazioni tra edifici e contesto paesaggistico;
- favorire l'eliminazione degli eventuali elementi detrattori anche mediante il ricorso

- al credito edilizio di cui all'art. 7 delle presenti norme;
- riconsiderare, mediante perequazione e crediti edilizi, eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico all'interno dell'ambito di tutela.

All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete possono essere effettuati interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, volti alla conservazione delle forme e dei materiali esistenti o al ripristino di caratteri originari; sono da escludersi opere di modifica dei tracciati stradali esistenti e interventi di edificazione di nuovo impianto.

Nelle aree relative ai contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete, ai sensi del 4° comma dell'art. 41 della L.R. 11/2004, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

## **22.5 Interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete**

Il P.I. definisce il grado di protezione e la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, secondo categorie di seguito descritte:

### **1) Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

### **2) Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

- a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante;

- b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumerie e delle relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

### **3) Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
- g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
- h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

### **4) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A**

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e di tutti quegli elementi, sia interni che esterni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale e ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico- sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) la ricostruzioni di parti demolite purché:
  - le preesistenze demolite siano accuratamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
  - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico ambientale del fabbricato;
  - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
  - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

#### **5) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- a) ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- b) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

#### **6) Interventi di completamento e nuova costruzione:**

sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/01, in particolare negli ambiti di sottoutilizzo in cui, per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico, è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI, dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico.

#### **7) Interventi di ristrutturazione urbanistica/ricomposizione volumetrica:**

sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera f) del D.P.R. 380/01, in particolare Interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla ricomposizione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione.

## **22.6 Coni visuali**

Il P.A.T. ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Il P.I. recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche

paesaggistiche ed ambientali descritte nell'allegato B, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal P.A.T. sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del punto panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche, da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

## **Articolo 23 – Valori e tutele naturali**

### **23.1 Rete ecologica comunale**

Viene individuato per il territorio comunale, recependo le direttive programmatiche del P.T.C.P., il quadro di connessioni ecosistemiche tale da costituire la rete ecologica locale.

Lo sviluppo della rete ecologica va incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale, attraverso sinergie tra Comune, Amministrazione Provinciale, enti territoriali (Consorzio di Bonifica, Associazioni agricole, ecc.).

Il PI dovrà perseguire la tutela e la valorizzazione degli elementi lineari di valenza ambientale quali siepi e filari, parchi, giardini privati e può prevedere forme di agevolazione per la loro manutenzione.

Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

Le azioni da perseguire, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15.1 delle presenti norme, sono le seguenti: prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e di impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Si definiscono di seguito le norme relative ai tematismi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.

#### Area nucleo (core area)

Il P.I. dovrà vietare qualsiasi intervento che possa favorire la frammentazione dell'area core, sia in termini di introduzione di elementi di antropizzazione, sia in termini di

interventi di sostituzione delle strutture vegetazionali consolidate concoltivi a bassa naturalità ed alto apporto di fitofarmaci e nutrienti. Il P.I. dovrà prevedere che tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario debbano essere accompagnati da misure compensative che dimostrino la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie dell'area core e di qualità e connettività della stessa.

a) Ambiti di connessione naturalistica (buffer zone)

Gli ambiti di connessione naturalistica indicati nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" vengono esattamente definiti e localizzati in sede di P.I., in coerenza con l'attuazione del P.A.T. e del P.T.C.P..

Il P.I. dovrà disciplinare gli interventi in tali ambiti incentivando l'aumento della naturalità degli stessi mediante l'incremento di siepi ed alberature, anche in contesti urbani e periurbani, ed il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti. Tali aree dovranno essere destinate dal P.I. al potenziamento dei caratteri seminaturali dell'ecosistema e tal fine il P.I. disporrà che qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie sia attuato assicurando la formazione di siepi, macchie boscate, filari alberati.

Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovrà promuovere interventi di rinnovamento, incremento o creazione ex novo del patrimonio arboreo e arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale.

b) Isole ad elevata naturalità (stepping stone)

Si definisce tale l'ambito in grado di costituire un nodo locale, per la cui dimensione non può assumere il ruolo di un'area nucleo, ma che riveste ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

Nel P.A.T. si individuano queste caratteristiche nei siti denominati "Rotta di Martino" e in due zone umide "gorgi", che si trovano nei pressi della frazione di Rivà, come evidenziato nella Tav. 4. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il Comune, in sede di P.I., dovrà:

- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promuovere l'introduzione di colture a basso impatto;
- 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 carico inquinante sugli acquiferi.

In sede di delimitazione di dettaglio degli ambiti, il P.I. potrà prevedere l'eventuale possibilità e modalità di cessione di boschi e macchie boscate di interesse pubblico a fronte di un credito edilizio compensativo da collocare all'interno degli A.T.O. del sistema residenziale e del sistema produttivo.

## Articolo 24 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

### 24.1 Edificabilità e modalità di intervento

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004 il P.A.T., allo scopo di favorire la difesa del paesaggio agrario e la tutela del territorio aperto, individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;
- c) le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera a);
- d) i limiti fisici all'espansione;
- e) ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agronomica: gli ambiti di buona integrità individuati nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" sono aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico ed agronomico. Il P.I. promuove le attività finalizzate, oltre alla funzione produttiva, anche alla fruizione ricreativa, didattica e culturale coerentemente con gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. con gli aspetti qui di seguito esemplificati:
  - promuovere lo sviluppo, l'integrità e possibilmente l'aggregazione delle aziende agricole e dell'attività agricola e, in particolare, le tecniche di sostenibilità ambientale;
  - favorire l'interconnessione fra gli ambiti agricoli, mantenendo dei varchi urban nel sistema insediativo;
  - favorire la fruizione turistica del territorio agricolo attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche, di attività ricettive a conduzione familiare (bad & breakfast), di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché di attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del 1° comma dell'art. 25 della L.R. 33/02, alle quali, in deroga ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la costruzione di piscine;
  - valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.); prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti.

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004, oltre agli interventi di cui all'art. 24.2 delle presenti norme per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/2004 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi richiesti dal 2° comma dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nonché, in deroga al suddetto secondo comma, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico- sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

Gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 44 della L.R. 11/2004 sono consentiti:

- a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 24.2 delle presenti norme, fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;

- b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 m<sup>3</sup>, complessivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica esistente;
- c) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m<sup>3</sup> per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- d) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte

Le nuove costruzioni devono essere realizzate salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio all'interno dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola, intendendo come tale il complesso degli edifici a servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e iscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100. Nell'ipotesi di fondi privi di edifici, la nuova costruzione sarà consentita entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo, in zona più prossima ad edifici e/o aggregati urbani.

Il P.I., in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004, disciplina la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero di attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

#### **24.2 Edilizia esistente**

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 22 relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, sono sempre consentiti negli edifici esistenti:

- a) gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m<sup>3</sup> 800 comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/01, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) gli interventi di demolizione:
  - delle opere incongrue;
  - degli elementi di degrado;
  - degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - delle attività produttive in zona impropria;

Tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi" che vengono disciplinati e localizzati dal P.I..

Le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole vengono disciplinate dal P.I.;

- d) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

### **24.3 Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo, tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni**

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- oltre agli estratti del P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e superficie lorda di pavimento), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non nel caso in cui essi siano riconosciuti come case di abitazione e solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 m<sup>3</sup> compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche, di somministrazione e ricettive, di intrattenimento, svago e accessorie.

Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I..

Ogni intervento edilizio di riuso, ristrutturazione o nuova edificazione, deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale.

### **24.4 Direttive da PTRC ( localizzazione impianti fotovoltaici ubicati al suolo)**

1. la localizzazione degli impianti fotovoltaici ubicati al suolo deve rispettare gli indirizzi e prescrizione di cui, rispettivamente ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 32 del PTRC oltre che della vigente normativa in materia".

### **24.5 Direttive da PTCP**

1. Il PI, in scala adeguata recepisce e sviluppa le direttive del PTCP art. 125, 126, 128 e 130, in particolare dovrà:
  - tutelare la produzione specializzata e d'eccellenza di cui all' art. 125 co.1 e 2;

- incentivare le iniziative per l'impiego preferenziale dei prodotti del territorio e per la loro vendita al consumatore direttamente dall'imprenditore agricolo con la destinazione di aree per la vendita diretta dei prodotti agricoli di cui all'art. 128 co. 2;
- valorizzare le aree agricole periurbane di cui all'art. 130 co. 1 e 3.

## Articolo 25 – Sostenibilità

### 25.1 Sostenibilità ambientale

La sostenibilità ambientale degli interventi di cui al presente articolo è integrativa di quanto già previsto dalle presenti N.T.:

- a) corridoi ecologici: il P.I. regola le vie d'accesso alle aree protette e la predisposizione di "corridoi ecologici" di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;
- b) impatto delle infrastrutture: il P.I. regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare detta specifiche condizioni per:
  - individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l'isolamento della fauna locale;
  - prevedere l'inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l'inquinamento da polveri sottili, gas scarico, ecc.;
- c) allevamenti: il P.I. individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della presente norma; il P.I. inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:
  - la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale D. Lgs. 152/1999 e la normativa regionale;
  - la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
  - la stabulazione all'aperto degli animali;
  - gli odori;
  - il trattamento delle acque reflue.
- d) Inquinamento luminoso: (L.R. 17 del 07.08.2009). La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico.
- e) Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
  - impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
  - selezionare, ove possibile, per le strade a traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
  - evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione e diffusione libera o diffondenti o che, comunque, emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
  - limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
  - adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al

- cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue;
- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
  - fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
  - è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
  - per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
  - l'illuminazione di insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self-service, è prescritto lo spegnimento entro le ore ventiquattro o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
  - è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
  - tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
  - è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.

L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione comunale qualora vengano superate le tre sorgenti luminose.

## **25.2 Sostenibilità ambientale nel settore edilizio**

Le presenti norme definiscono i requisiti volontari e le forme di incentivazione finalizzate alla promozione del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano criteri di incentivazione volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi ed apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.

### 1) Interventi di edilizia sostenibile e linee guida

Ai fini delle presenti norme s'intendono, per interventi di edilizia sostenibile, gli interventi edilizi caratterizzati dai requisiti che seguono:

### Efficienza energetica

L'efficienza energetica si attua mediante il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria (fep).

### Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le classi energetiche parametrata al fabbisogno di energia primaria massima prevista (fep).

### 2) Comfort estivo

Il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici, spesso supera il fabbisogno energetico per riscaldarli. Il requisito "Comfort estivo" si pone l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio in termini di efficienza energetica nella stagione estiva.

### Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà l'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a rimmetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento.

### 3) Risparmio idrico

Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

### Requisiti prestazionali

L'esigenza è soddisfatta se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, in percentuale da stabilire con il regolamento di cui all'art. 28.2.1l, rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa.

A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:

1. dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
2. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata dell'edificio;
3. dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
4. dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
5. dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
6. dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
7. cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
8. dispositivi di decalcarizzazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21.12.1990 e norma CEE 1999).

### 4) Utilizzo di materiali bioecologici

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia e di elementi di finitura di arredi fissi che non determinano lo sviluppo di gas tossici, l'emissione di particelle, le radiazioni e i gas pericolosi, l'inquinamento dell'acqua e del

suolo. Si vuole inoltre privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

Requisiti prestazionali

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai parametri che verranno stabiliti dal regolamento di cui all'art. 28.2.11.

#### 5) Utilizzo del solare termico

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.

Requisiti prestazionali

L'impianto a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

Il calcolo di progetto dell'impianto e la descrizione dettagliata del medesimo devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto. Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

#### 6) Utilizzo di pannelli fotovoltaici

Si vuole favorire l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile, quali ad esempio pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo per la determinazione della prestazione.

#### 7) Realizzazione di coperture e terrazze verdi

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazze verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore".

Requisiti prestazionali

Il regolamento di cui all'art. 28.2.11 definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

#### 8) Recupero delle acque meteoriche

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Requisiti prestazionali

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Il regolamento di cui all'art. 28.2.1l definirà le modalità di calcolo propedeutico alla determinazione della prestazione.

#### 9) Incentivi

Le presenti norme, con carattere di adesione volontaria, individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.

L'entità e tipologia degli incentivi ed i criteri di assegnazione dei medesimi verranno stabiliti con apposito regolamento di cui al punto 28.2.1l.

#### 10) Regolamento attuativo

Il Comune, in sede di prima variante al P.I., predispone, sulla scorta delle linee guida in materia di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 4/2007 e s.m.i., di cui agli allegati A e B alla D.G.R.V. n. 2398 del 31 luglio 2007, un apposito regolamento attuativo per la definizione dell'entità, della tipologie e dei criteri di attribuzione degli incentivi e delle linee guida organizzative del circuito certificatorio, nonché gli schemi tipo della dichiarazione preventiva e della scheda tecnica di fine lavori.

### **25.3** Prescrizioni a seguito del Parere motivato n. 1 del 17 gennaio 2019 della Commissione VAS:

25.3.1 Impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con componente spettrale dell'UV ridotta o nulla in particolar modo nei confronti dei lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri, e ortotteri.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere redatto in relazione alle previsioni attuative del PI.

#### **25.3.2 Piano di monitoraggio:**

Il Rapporto ambientale della VAS, ai sensi delle linee guida Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, intende il monitoraggio come un'attività di osservazione dello sviluppo dei parametri di interesse per quanto attiene l'entità, al tempo e allo spazio; in riferimento all'art.10 e dei riferimenti ad effetti negativi imprevisti e ad azioni correttive in esso contenuti, il monitoraggio può essere anche un mezzo per verificare le informazioni contenute nel rapporto ambientale.

Il monitoraggio deve includere gli effetti ambientali significativi, descritti nel rapporto ambientale. Ai sensi delle linee guida, Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, uno degli scopi del monitoraggio è consentire all'autorità di pianificazione azioni correttive adeguate nel caso in cui il monitoraggio dovesse rivelare effetti ambientali negativi non considerati nella valutazione ambientale.

Il Rapporto Ambientale indica il piano di monitoraggio che utilizza gli indicatori giudicati rilevanti nella fase di valutazione degli impatti, indica inoltre tempi e modalità per realizzare il monitoraggio ambientale sulle scelte del Piano.

Si prevedono due tipologie di indicatori per il monitoraggio: una a breve termine più indicata per la dimensione operativa ed in particolare per le azioni (da realizzarsi ogni 2 anni) e una a medio - lungo termine, più indicata per la dimensione strategica (da realizzarsi dopo 6/8 anni dall'approvazione del Piano di Assetto Territoriale). Il monitoraggio ha come oggetto sia la verifica dello stato di attuazione del PAT da parte

del Comune, che l'ha predisposto, sia la valutazione degli effetti delle scelte strategiche sui sistemi Ambientale, Socio-economico e Sanitario, anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi.

Il secondo tipo di monitoraggio ha lo scopo di valutare l'efficacia ambientale delle misure del piano, tenendo presente che è comunque possibile che alcuni indicatori utilizzati per verificare lo stato dell'ambiente si dimostrino utili per valutare le azioni di piano.

Per il monitoraggio sono stati utilizzati, oltre che gli stessi indicatori definiti per la valutazione di sostenibilità delle scelte del PAT, ulteriori indicatori prestazionali o di controllo specificatamente individuati. La tabella successiva riporta tutti gli indicatori considerati, contenenti inoltre i soggetti responsabili del monitoraggio e la tempistica di verifica degli indicatori. Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, con la lettera B si indicano verifiche di breve periodo (cadenza annuale), M verifiche di medio periodo (cadenza triennale), L verifiche di lungo periodo (cadenza quinquennale).

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto ambientale.

Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.

Un monitoraggio efficace richiede la determinazione di una o più autorità responsabili e dei tempi e della frequenza delle misure di monitoraggio.

Matrice	Indicatori di Monitoraggio		Unità di misura	Tempistica	Ente
ARIA	Concentrazioni di PM10 L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di PM10		µg/ m <sup>3</sup>	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di Nox		µg/ m <sup>3</sup>	B	ARPAV Comune
	Concentrazione di Ozono (O3)				
ACQUA	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS) L'indicatore definisce dal punto di vista chimico il grado di compromissione degli acquiferi per cause naturali e antropiche		classe	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE) L'indicatore definisce lo stato della qualità biologica di un determinato corso d'acqua		classe	M	ARPAV Consorzio Bonifica Comune

	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura) L'indicatore misura il numero degli allacciamenti alla fognatura comunale	%	B	ARPAV Polesine Servizi Comune
	Perdite delle reti acquedottistiche L'indicatore misura le perdite d'acqua degli acquedotti	m <sup>3</sup> /anno	B	ARPAV Polesine Acque Comune
	Aree a ristagno idrico L'indicatore misura in % la superficie delle aree a ristagno idrico rispetto al totale	%	L	Consorzio Bonifica Comune
SUOLO E SOTTOSUOLO	S.A.U. consumata per anno L'indicatore misura il consumo annuale di S.A.U.	Ha	B	Comune
	Carico di azoto totale annuo Numero di allevamenti zootecnici attivi	N.		Comune/ARPAV/U.L.SS Comune/UL.S.S
	Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione L'indicatore misura le aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione nel totale delle superfici edificabili	%	B	Comune
FLORA FAUNA BIODIVERSITA'	Indice di Biopotenzialità Indice ecologico-funzionale che valuta il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m <sup>2</sup> /anno)	Mcal/m <sup>2</sup> /anno	M	Comune
	Indice di estensione della rete ecologica Quantifica la percentuale di superficie occupata dagli elementi della rete ecologica sulla superficie totale	%	M	Comune
	Indice di sviluppo della rete a verde Esprime lo sviluppo lineare delle strutture arbo-reo-arbustive (siepi campestri) costituenti i sistemi a rete, rapportato alla superficie di territorio aperto	m	M	Comune
PAESAGGIO	Indice di Integrità Valuta la percentuale di superficie di aree integre (superficie non ricadente all'interno dei 50 metri dalle residenze e dei 100 metri dalle strutture produttive) sulla superficie totale	%	L	Comune
	Recupero elementi incongrui o di degrado L'indicatore misura il numero degli edifici incongrui o degradati recuperati rispetto al totale	%	M	Comune
	Riuso degli edifici non più funzionali al fondo L'indicatore misura il riutilizzo degli edifici non più funzionali al fondo	n°	M	Comune

PATRIMONIO CULTURALE AR- CHITETT. ARCHEOLOG.	Indice di recupero centro storico L'indice misura la quantità di interventi direcu- pero di fabbricati nei centri storici	n°	B	Comune
	Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale L'indice misura la quantità di interventi direcu- pero di fabbricati di interesse storico,architett- tonico ed ambientale nel Comune	n°	B	Comune
INQUINAM. FISICI	Popolazione esposta a rumore lungo la S.P. n. 25 (leq-dBA) L'indicatore misura la % della popolazioneespo- sta a emissioni di rumore lungo la S.P. n. 25	%	M	Comune
	Inquinamento luminoso L'indicatore misura in % lo sviluppo della rete pubblica conforme alla normativa sultotale	%	L	ARPAV Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Saldo naturale e sociale L'indicatore misura le dinamiche della po- polazione residente relativamente a nati e morti ed ai flussi in entrata ed inuscita dal Comune	%	B	Comune
	Popolazione residente L'indicatore misura la dinamica della popola- zione residente al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	n°	B	Comune
	Numero di famiglie L'indicatore misura la dinamica del numero delle famiglie residenti al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	n°	B	Comune
	Stranieri residenti L'indicatore misura in % la quantità dellapop- olazione straniera rispetto al totale per ai fini delle problematiche di integrazione	%	B	Comune
	Occupati per settore L'indicatore misura la popolazione occupata rispetto al totale e la ripartizione rispetto ai settori economici	%	M	ProvinciaComune
	Flussi di traffico lungo la S.S. n. 309 "Romea" e S.R. 495 (n. veicoli) L'indicatore misura il numero dei veicoligior- nalmente transitanti lungo la S.S. n. 309 "Ro- mea" e S.R. 495 (n. veicoli) ai fini dell'inqui- namento atmosferico ed acustico	n°	M	Provincia Comune

Mobilità ciclistica L'indicatore misura la disponibilità per abitante di piste ciclabili per la verifica della congruità dei percorsi rispetto alla necessità di ridurre il traffico veicolare	m/ab	M	Comune
Percorsi naturalistici L'indicatore misura la dotazione di percorsi naturalistici ai fini dell'usoturistico-ricreativo del territorio	km	M	Comune
Accessibilità alle aree verdi L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt, 500 mt e oltre dalle aree verdi attrezzate di quartiere, rispetto al totale della popolazione	%	M	Comune
Accessibilità alle aree scolastiche L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt da scuole materne, 500 mt da scuole elementari e 1000 mt da scuole medie, e popolazione totale	%	M	Comune
% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali L'indicatore misura l'incidenza in % di aree ed attrezzature a standard sul totale delle aree residenziali	%	M	Comune
Dotazione verde pubblico L'indicatore misura la quantità di verde pubblico per abitante	m <sup>3</sup> /ab	M	Comune
Superficie produttiva in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie produttiva rispetto a quella totale	%	M	Comune
Superficie commerciale in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie commerciale rispetto a quella totale	%	M	Comune
Superficie turistica in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie turistica rispetto a quella totale	%	M	Comune
Volume residenziale annuo L'indicatore misura il volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PATI alle necessità insediative	m <sup>3</sup>	B	Comune
Edifici sostenibili L'indicatore misura il volume di edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi volumi	m <sup>3</sup>	B	Comune
Rifiuti L'indicatore misura la % di raccolta differenziata di rifiuti nel Comune Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	%	B	Provincia Consorzio RSU Comune Comune/Ente gestore fognatura

## Articolo 26 – Contenimento dell'inquinamento luminoso ed incremento del risparmio energetico

La presente norma si riferisce agli impianti di illuminazione pubblici e privati presenti in tutto il territorio, sia in termini di adeguamento di impianti esistenti sia in termini di progettazione e realizzazione di nuovi.

Per la realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, improntati al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologia disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico (L.R. n. 17 del 07.08.2009) valgono le seguenti prescrizioni:

1. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
2. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90 ed oltre.
3. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasce di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
4. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione vengano spenti entro le ore 24,00.
5. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità e all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24,00 o, la più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
6. È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati ed in particolare, verso la volta celeste.
7. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
8. È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la luce verso l'alto.

## Articolo 27 – Sistema delle mitigazioni e delle compensazioni

Un aspetto chiave delle mitigazioni riguarda la serie degli indirizzi per le successive fasi di programmazione (Piano degli Interventi e Piani Urbanistici Attuativi), con particolare riguardo alle aree produttive.

Misure di precauzione/mitigazione da adottare in caso di interventi interessanti le aree agricole e le fasce ripariali dei corsi d'acqua al fine di ridurre gli impatti sulle specie nidificanti e sulle specie che usano l'area a scopo trofico:

- mantenimento dei canali principali delle aree agricole allo stato attuale con vegetazione ripariale ed elofitica e con una fascia di rispetto adeguata (non inferiore ai 5 m);

- messa a dimora di siepi polispecifiche e multistrutturali e fasce boscate all'interno dell'ambito di intervento e nelle aree perimetrali;
- mantenimento di superfici a sfalcio all'interno dell'ambito di intervento o delle singole aree nel caso di interventi parziali. In queste aree vengono computate anche le superfici a standard destinate a verde e le aree scoperte all'interno dei lotti se mantenute a sfalcio;
- mantenimento dei coefficienti udometrici corrispondenti alla destinazione agricola dei terreni oggetto di intervento;
- adozione di opportuni volumi d'invaso che consentano il mantenimento delle portate scaricate ai valori attuali, da concordare con gli enti competenti;
- garantire una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie del lotto di intervento, fatti salvi i casi di attività particolari da insediare per i quali la percentuale può essere inferiore;
- prevedere un accurato sistema di raccolta degli apporti meteorici con trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da strade e piazzali;
- divieto di sversamento delle acque di cantiere nei corpi idrici prima della loro depurazione.

Misure di precauzione ambientale e di qualità degli insediamenti per migliorare la sostenibilità ambientale dell'area ed il suo inserimento paesaggistico:

- stabilire adeguate connessioni in caso di presenza di reti ecologiche;
- prevedere parcheggi attrezzati con piantumazione di specie arboree a medio/altofusto;
- prediligere la realizzazione di coperture vegetate (tetti verdi);
- nei marciapiedi e nei parcheggi pubblici realizzare pavimentazioni in materiale filtrante e assorbente. All'interno delle aree private, realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri, garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico;
- sostenere il riciclo delle acque nei processi industriali;
- prevedere, per quanto possibile, il mascheramento delle aree di stoccaggio tramite l'impianto di siepi arboreo-arbustive di piante autoctone, oppure tramite la creazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti o modellazioni del terreno;
- evitare negli strumenti di pianificazione, nelle loro varianti e nei meccanismi previsti dai loro regolamenti di attuazione, la previsione di ulteriori espansioni con funzione residenziale in fregio agli insediamenti produttivi, salvo le funzioni ricettive e di custodia;

## TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 28 – Norme transitorie

Il rapporto tra P.R.G. e P.A.T. è così definito:

- a) **Compatibilità:** quando le norme del P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto sia perché non ne impediscono la futura attuazione.
- b) **Contrasto:** quando le norme di zona del P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali del Piano.

Il P.R.G. vigente:

- mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.. Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa in corso di redazione possono essere realizzati secondo le citate disposizioni del P.R.G. vigente e compatibili con il PAT, qualora la stipula della convenzione del P.U.A. sia avvenuta in data precedente all'approvazione del presente P.A.T.;
- a seguito dell'approvazione del P.A.T., per le parti compatibili con lo stesso, diventa il primo Piano degli Interventi per il quale, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio, inizia a decorrere il termine decadenziale di cinque anni delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi di cui non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

Fino all'approvazione da parte dell'organo competente del primo Piano degli Interventi in adeguamento al presente P.A.T., in tutte le zone valgono le disposizioni e normative impartite dal P.R.G., comprese le schede urbanistiche puntuali, ove non in contrasto con gli elaborati normativi e cartografici del P.A.T.. Salvo prova contraria, si presumono compatibili con il P.A.T. le normative, prescrizioni o schedature del P.R.G. esplicitamente richiamate dal presente Piano.

Fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., per gli interventi o gli ambiti che risultino in contrasto, sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c),d) del D.P.R. 380/2001.

Ai fini dei commi precedenti le tavole di raffronto esprimono la valutazione di compatibilità fra il PAT e il PRG di cui all'art. 13, co.1, lett. r bis), della LR 11/04.

Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa in corso di redazione possono essere realizzati secondo le citate disposizioni del P.R.G., qualora la stipula della convenzione del relativo P.U.A. sia divenuta efficace antecedentemente all'adozione del P.I. adeguato al P.A.T..

L'approvazione del P.A.T. comporta:

- la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
- la decadenza dei Permessi di costruire e degli altri atti autorizzativi salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

### Articolo 29 – Norme di salvaguardia

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.

### Articolo 30 – Attuazione del Piano

In osservanza a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Ariano nel Polesine sarà specificato dal Piano degli Interventi (P.I.), che verrà redatto con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Il P.I. dovrà essere redatto per tutto il territorio comunale. Esso potrà **attuare le direttive ed indirizzi** ~~recepire le prescrizioni~~ del Piano di Assetto del Territorio in un'unica soluzione oppure con gradualità secondo le seguenti modalità alternative:

- a) approfondire uno o più A.T.O. che costituiscano un ambito funzionale per tutte le tematiche di Piano;
- b) affrontando una tematica specifica per tutti gli ambiti del territorio comunale.

In ogni caso il primo P.I. dovrà considerare tutti gli aspetti pianificatori di raccordo con il P.R.G. utili alla continuità della gestione del territorio.

Come previsto dalla normativa vigente, il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano.

La previsioni di nuove aree trasformabili introdotte dal P.I. o frutto di accordi Pubblico/Privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, hanno durata quinquennale scaduta la quale decadono e l'area interessata acquista la valenza di area non pianificata ai sensi dell'art. 18 c.7 della L.R. 11/04

, fatto salvo l'avvio dei lavori eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

### Articolo 31 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estese alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'approvazione del P.A.T. modificando quelle richiamate. Tali modifiche ~~non~~ costituiscono variante automatica al P.A.T..