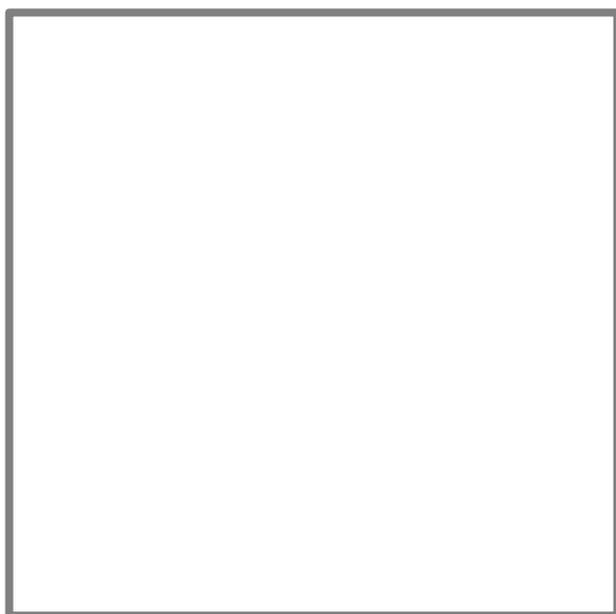




Elaborato



Norme tecniche di attuazione



Amministrazione com.le:

Doriano Mancin
Sindaco

Geremia Gennari
Assessore all'Urbanistica

Ernesto Boniolo
Segretario Generale

Geom. Pericle Pavani
Responsabile Uff. Tecnico

*Procedura di Pianificazione
concertata*

Regione del Veneto

Direzione urbanistica

Arch. Francesco Tomaello

Progettista incaricato:

Dr. Arch. Marietto Laurenti

Quadro conoscitivo ed informatizzazione

Deltaplanning S.r.l.

Dr. Arch. Leopoldo Saccon

Valutazione Ambientale Strategica

Dr. Arch. Camillo Pluti

Dr. Ing. Piergiorgio Rizzato

Indagine agronomica

Dr. Agr. Andrea Astolfi

Indagine geologica

Dr. Geol. Antonino Massarotto

Indagine idraulica

Dr. Ing. Riccardo Zoppellaro

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI	3
<i>Art. 1 - Finalità</i>	3
<i>Art. 2 – Obiettivi generali</i>	3
<i>Art. 3 – Contenuti ed ambito di applicazione.....</i>	5
<i>Art. 4 - Elaborati del PAT.....</i>	5
<i>Art. 5 – Efficacia e attuazione.....</i>	6
TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA	7
CAPO I – I VINCOLI	7
<i>Art. 6 – Beni culturali.....</i>	7
<i>Art. 7 – Beni paesaggistici</i>	8
<i>Art. 8 – Vincolo idrogeologico e forestale</i>	9
<i>Art. 9 – Rischio sismico</i>	9
<i>Art. 10 – Fasce di rispetto</i>	10
CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE.....	14
<i>Art. 11 – Piano di Area del Delta del Po</i>	14
<i>Art. 12 – Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale.....</i>	14
CAPO III – TUTELE.....	15
<i>Art. 13 – Centri storici.....</i>	15
<i>Art. 14 – Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale</i>	16
<i>Art. 15 – Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete</i>	17
<i>Art. 16 – Coni visuali</i>	17
<i>Art. 17 – Ambiti territoriali a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione</i>	18
CAPO IV–INVARIANTI, FRAGILITA', AREE A BASSA TRASFORMABILITA'.....	20
<i>Art. 18 – Invarianti di natura geologica.....</i>	20
<i>Art. 19 – Invarianti di natura storico-monumentale</i>	21
<i>Art. 20 – Invarianti di natura paesaggistica e ambientale</i>	22
<i>Art. 21 – Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici</i>	24
TITOLO III – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI	26
<i>Art. 22 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)</i>	26
<i>Art. 23 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola</i>	27
<i>Art. 24 – Dimensionamento insediativo e dei servizi</i>	28
<i>Art. 25 – Opere incongrue</i>	31
<i>Art. 26 – Attività produttive in zona impropria</i>	32
<i>Art. 27 – Aree di urbanizzazione consolidata</i>	32
<i>Art. 28 – Aree di trasformazione programmata</i>	33
<i>Art. 29 – Nuove aree di trasformazione</i>	34
<i>Art. 30 – Limiti fisici all'espansione</i>	35
<i>Art. 31 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....</i>	36

<i>Art. 32 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</i>	37
<i>Art. 33 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni</i>	38
<i>Art. 34 – Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza</i>	39
<i>Art. 35 – Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale</i>	39
<i>Art. 36 – Aree agricole</i>	40
<i>Art. 37 – Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica</i>	42
<i>Art. 38 – Infrastrutture della mobilità</i>	44
<i>Art. 39 – Piste ciclopedonali</i>	44
<i>Art. 40 – Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica</i>	45
<i>Art. 41 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica</i>	47
<i>Art. 42 – Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	51
<i>Art. 43 – Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	52
<i>Art. 44 – Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale</i>	53
<i>Art. 45 – Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico</i>	57
<i>Art. 46 – Indirizzi e criteri per l'insediamento di particolari tipologie produttive nelle zone industriali ed artigianali</i>	58
<i>Art. 47 – Indirizzi e criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate</i>	58
<i>Art. 48 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto</i>	59
<i>Art. 49 – Sostenibilità in edilizia</i>	60
TITOLO IV – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI	61
<i>Art. 50 – Norme transitorie</i>	61
<i>Art. 51 – Norme di salvaguardia</i>	62
<i>Art. 52 – Monitoraggio dell'attuazione del Piano</i>	62
ALLEGATO ELENCO ACCORDI SOTTOSCRITTI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004	62

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 12 comma 2;

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Art. 2 – Obiettivi generali

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 e Capitolo 4 del Documento Preliminare

Gli obiettivi generali che il PAT di Porto Viro intende perseguire, coerentemente alle disposizioni della LR 11/04 ed ai contenuti del Documento Preliminare sono:

- a) la tutela ed il potenziamento delle risorse ambientali;
- b) la difesa del suolo, individuando le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili in modo da individuare gli interventi di miglioramento ambientale e definire indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica;
- c) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario ed il relativo patrimonio di biodiversità, la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- d) la riqualificazione dei centri storici, intervenendo con nuovi strumenti particolareggiati per favorire la rivitalizzazione dell'edificato mediante operazioni di potenziamento edilizio, di regolamentazione della circolazione e della sosta e consentire l'ammmodernamento complessivo dei luoghi anche con la modifica ragionata delle perimetrazioni;
- e) la salvaguardia del sistema dei Casoni lagunari e di valle, degli edifici rurali e manufatti di valore ambientale, delle grandi corti dominicali, delle ville padronali e palazzi, dei manufatti di archeologia industriale. Il rafforzamento di tali punti di forza attraverso una politica di restauro e valorizzazione, l'individuazione di percorsi ed itinerari, il reperimento di spazi tramite operazioni compensative, possono fornire un concreto elemento spendibile sul piano del marketing territoriale;
- f) l'innalzamento della qualità della vita attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici ed il potenziamento dei servizi all'interno del sistema insediativo, la realizzazione di costruzioni residenziali di qualità promuovendo la bioedilizia ed il basso consumo energetico, il controllo e l'abbattimento dell'inquinamento da rumore, elettromagnetico e da elementi dispersi in aerosol;
- g) favorire la crescita del settore produttivo e commerciale aumentando l'infrastrutturazione e la dotazione di servizi nelle aree esistenti, prevedendo anche la realizzazione di nuove aree produttive private a completamento di quelle esistenti nel "Corridoio Romea" garantendo soluzioni che prevedano la mitigazione degli impatti più importanti. Saranno inoltre intraprese tutte quelle azioni necessarie per rendere utilizzabile la vasta area produttiva

portuale e dare risposta alle richieste di insediamento e creare nuova occupazione in armonia e nel rispetto delle caratteristiche ambientali;

- h) sostenere il turismo e le funzioni di accoglienza del territorio attraverso la promozione dei suoi prodotti e della tradizione gastronomica, il potenziamento delle strutture ricettive e soprattutto nel rafforzare l'immagine turistica della frazione di Porto Levante. Il caratteristico villaggio di pescatori si sta sempre più affermando come importante centro attrezzato per la nautica da diporto e per il più generale turismo di visitazione;
- i) migliorare il sistema della viabilità locale attraverso il Piano Urbano del Traffico, verificando i problemi della circolazione, della mobilità lenta, della sosta, della salvaguardia ambientale, della segnaletica. Per le infrastrutture sovramunicipali occorre verificare la possibilità di un collegamento con la rete ferroviaria esistente che attraversa i Comuni confinanti di Loreo e Rosolina per realizzare uno scalo produttivo con eventuale area merci all'interno dell'area portuale di Ca' Cappello. Si può ipotizzare, previa verifica di compatibilità tecnica ed economica, di riproporre il collegamento (pedonale e ciclabile) tra i centri abitati di Porto Viro e Taglio di Po.

Gli obiettivi sopra enunciati, saranno perseguiti in conformità ai seguenti principi:

- sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.
- sussidiarietà, concertazione, adeguatezza ed efficienza, mediante:
 - garanzia di trasparenza e partecipazione;
 - l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - coinvolgimento delle istituzioni, dei cittadini, delle rappresentanze economico e sociali e delle associazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali nonché alla loro attuazione.
- perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
- compensazione e credito edilizio, come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.
- qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

Art. 3 – Contenuti ed ambito di applicazione

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 comma 1; art. 13

La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle prescrizioni normative e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Le norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal PAT con riferimento:

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici di tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
- alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale), contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (PI), infine, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni e i vincoli hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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 VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/04 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

Art. 4 - Elaborati del PAT

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 3

Costituiscono parte integrante del PAT i seguenti documenti:

1. Relazione di Progetto;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
 - Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
 - Tav. 2 – Carta delle invarianti;
 - Tav. 3 – Carta della fragilità;
 - Tav. 4 – Carta della trasformabilità

- Tav. 4a - Carta delle delimitazione degli ATO;
- 4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo;
- 5. VAS – Rapporto ambientale;
- 6. VAS – Sintesi non tecnica.

Art. 5 – Efficacia e attuazione

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 14

In osservanza a quanto disposto dalla LR 11/04, il PI attua il PAT con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Il PI potrà essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR 11/04, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PAT, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003, n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

PI e PUA

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere modificazione del proprio perimetro fino al 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione delle infrastrutture e dei servizi nonché, se di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA

CAPO I – I VINCOLI

Art. 6 – Beni culturali

Riferimento Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte seconda, artt. 10 e 11

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

Sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, artt. 10 e 11.

Direttive

Il PI specifica nel dettaglio e aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo e promuove l'individuazione di ulteriori beni da assoggettare a tutela nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 44.

Il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché finalizzate a garantirne la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT in quanto in contrasto con la tutela del bene, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO e i criteri per l'eventuale formazione del credito edilizio di cui all'art. 41.

Prescrizioni e vincoli

I beni culturali 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.

Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo e al successivo art. 14, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte delle autorità preposte se richiesto da specifica disposizione di legge.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 7 – Beni paesaggistici

Riferimento Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134.

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

La Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo.

Nella Carta dei Vincoli viene riportato anche il tracciato della Via Popillia costiera (strada romana). Detto tracciato è stato ricavato da una tavola IGM riportata nel volume: "Le zone archeologiche del Veneto" (Venezia 1987) realizzato dalla Regione Veneto nell'ambito dei lavori di redazione del PTRC. Da studi fatti, viene ipotizzato che il tracciato doveva seguire il cordone litorale di età preromana toccando la "mansio Septem Maria" situabile in una zona fra Donada e Contarina. Non sono stati individuati dati certi per stabilire l'esatta posizione del tracciato per cui quello indicato nella Tav. 1 risulta indicativo e non produce vincoli.

Direttive

Il PI precisa la disciplina dei diversi contesti paesaggistici sottoposti a vincolo, in funzione dei caratteri naturali ed antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e di riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del PI, gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali* – (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio negativo" come semplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.

Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte delle autorità preposte.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 8 – Vincolo idrogeologico e forestale

Riferimento Legislativo: R.D. n. 3267 del 30.12.1923; R.D. n. 1126 del 16.05.1926; L.R. 13.09.1978, n. 52.

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

Il vincolo idrogeologico e forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926, n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

Direttive

Il PI 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.

Prescrizioni e vincoli

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926, n. 1126 e della legislazione regionale in materia

Art. 9 – Rischio sismico

Riferimento Legislativo: D.P.R. 380/2001 – Capo IV; D.C.R.V. 03.12.2003, n. 67

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4 per effetto dell'OPCM del 20/02/2003, n. 3274 e della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 3.12.2003.

Prescrizioni e vincoli

Per il Comune di Porto Viro, ricadente in zona sismica 4, non vi è l'obbligo di progettazione antisismica, salvo che per gli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile nonché per gli edifici e le opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Le norme in materia sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali.

Art. 10 – Fasce di rispetto

Riferimento Legislativo:

- Infrastrutture stradali: Codice della strada;
- Reti tecnologiche (elettrdotto, metanodotto): L.R. 27/93 e succ. mod.; L. 36/2001; D.P.C.M. 8 luglio 2003; D.M. 24 novembre 1984;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico: L. 36/2001; Dlgs 259/2003; Circ. Presidente G.R. Veneto 12.07.2001, n. 12;
- Impianti tecnologici (depuratore): D. Lgs. 152/06; Delibera Comitato Interministeriale 04/02/1977, Allegato 4, punto 1.2;
- Cimiteri: R.D. 1265/1934, art. 338; D.P.R. n. 285/1990, art. 57;
- Risorse idropotabili (pozzi): Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; D.Lgs 152/99 art. 21; Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- Corsi d'acqua: R.D. n. 368 del 8 maggio 1904 s.m.i.; R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, art. 96 lett. f); L.R. n. 11/2004, art. 41;
- Allevamenti zootecnici intensivi: D.G.R. Veneto n. 7949/89; L.R. n. 11/2004;

Riferimento cartografia

- Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Nella Tav. 1 *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* sono indicate le opere e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

Sono indicate le seguenti opere e infrastrutture:

- infrastrutture stradali;
- reti tecnologiche (elettrdotto, gasdotto);
- impianti tecnologici (depuratori);
- cimiteri;
- risorse idropotabili (atingimenti dell'acquedotto);
- corsi d'acqua;
- impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- allevamenti zootecnici intensivi.

INFRASTRUTTURE STRADALI

Direttive

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alla fascia di rispetto si deve

aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e del relativo Regolamento.

Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale ai sensi del successivo art. 35.

Il PI disciplinerà l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia e gli eventuali ampliamenti, la demolizione e ricostruzione in area adiacente.

RETI TECNOLOGICHE (Elettrodoto, gasdotto)

Direttive

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il PI provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

Prescrizioni e vincoli

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

Sono rappresentati negli elaborati grafici.

Direttive

Il PI recepisce dal PAT e integra l'individuazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Prescrizioni e vincoli

La localizzazione delle infrastrutture funzionali agli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili" come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana,

comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

IMPIANTI TECNOLOGICI (Depuratore)

Direttive

Il PI recepisce dal PAT e integra l'individuazione degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne recepisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dall'art. 62 del D. Lgs. 152/06 e punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera del Comitato Interministeriale 04.02.77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Prescrizioni e vincoli

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

CIMITERI

Direttive

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla Legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

RISORSE IDROPOTABILI (Pozzi)

Direttive

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa stessa.

Prescrizioni e vincoli

Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalla Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000 e relative norme di recepimento, del D.Lgs 152/99 art. 21 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi e risorse idropotabili, l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE direttiva nitrati). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

CORSI D'ACQUA

Vi sono comprese le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Direttive

Il Piano degli Interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle contigue alle stesse, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT.

Prescrizioni e vincoli

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PAT ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 8.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lettera a);
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

Il PI dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni dei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI Fissero Tartaro Canalbianco Po di Levante e PAI Delta), approvati dall'Autorità di Bacino.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Direttive

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua nella Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" i principali allevamenti zootecnici intensivi.

Prescrizioni e vincoli

La costruzione di nuovi allevamenti intensivi, gli ampliamenti e le trasformazioni degli allevamenti intensivi 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.

CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Art. 11 – Piano di Area del Delta del Po

Riferimento Legislativo: Provvedimento del Consiglio Regionale n. 1000 del 5 ottobre 1994;

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

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 riprese in diverse parti della presente normativa, in relazione ad invarianti, elementi di fragilità, strategie e ambiti di tutela.

Per tutto quanto non espressamente previsto da queste norme e per le parti non in contrasto con il PAT, fino all'approvazione del Piano degli Interventi, si fa riferimento alle norme del PRG vigente adeguato al Piano di Area.

Art. 12 – Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Riferimento Legislativo: Direttiva 92/43/CEE “Habitat”; Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”; D.P.R. 357/1997; D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006;

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

La rete ecologica europea “Natura 2000” si compone di ambiti territoriali designati Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) in funzione della presenza e rappresentatività sul territorio di habitat e specie animale 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 Porto Viro attualmente è interessato da due aree SIC ed una ZPS, così denominati:

- SIC IT3270003 - Dune di Donada e Contarina;
- SIC IT3270017 - Delta del Po: tratto terminale e delta veneto;
- ZPS IT3270023 – Delta del Po.

Prescrizioni e vincoli

I PI, ed in generale gli interventi interni agli ambiti territoriali di cui sopra, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative di essi, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. 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 sulla modalità di attuazione degli interventi e successiva gestione delle aree attuate.

CAPO III – TUTELE

Art. 13 – Centri storici

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40;

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT riconosce la perimetrazione del PRG vigente che modifica, per alcune aree, ai sensi della L.R. 80/80, il perimetro riportato nell'Atlante Regionale dei Centri Storici.

Il PRG vigente è dotato, per le zone di centro storico di Donada (Via Roma) e di Porto Levante di specifica strumentazione urbanistica particolareggiata con schedatura degli edifici e normativa puntuale che regola gli interventi consentiti.

Nella zona sud dell'area urbana consolidata di Porto Viro (Contarina) sono individuate alcune aree, classificate centro storico, le cui perimetrazioni derivano dall'Atlante Regionale di cui alla L.R. 80/80. Queste aree non sono dotate di strumentazione urbanistica particolareggiata con schedatura degli edifici.

I centri storici, in quanto agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali, possono essere così classificati:

- a) di **notevole importanza** quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico e presentano emergenze storico-artistiche di particolare rilevanza:
 - Piazza Matteotti con Villa Carrer e dintorni;
- b) di **grande interesse** quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico:
 - Via Nazario Sauro con parte di Via Argine Po e parte di Via Marconi;
 - Piazza San Pasquale e Piazza Garibaldi con le connessioni laterali;
- c) di **medio interesse** quando conservano solo in parte il tessuto storico urbano e architettonico e tuttavia conservano un'identità storica peculiare:
 - Parte della zona di Taglio di Donada, Via Zara e Via C. Battisti.

Direttive

Il PI verifica, integra, modifica la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 44, per la conservazione e valorizzazione di ciascun centro storico.

Nel rispetto degli obiettivi generali sopra richiamati, il PI promuoverà per i centri storici, le azioni volte a:

- a) attribuire idonei gradi di protezione degli edifici, ai quali venga accertata la loro storicità, che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo, preservando gli spazi liberi esistenti;
- b) 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;

- c) individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
- d) prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, vietando o sottoponendo a particolari condizioni l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 42/2004;
- e) disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- f) favorire la creazione di parcheggi pubblici e privati per liberare dalla sosta le strade e i luoghi pubblici di pregio;
- g) previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

Prescrizioni e vincoli

Sino all'approvazione del PI adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sugli immobili ricadenti negli ambiti già dotati di strumentazione urbanistica particolareggiata valgono le vigenti norme di PRG. Nelle restanti aree prive di strumentazione urbanistica particolareggiata, per i fabbricati ivi compresi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, nei centri storici di notevole importanza e di grande interesse, gli interventi di modifica o di nuova tinteggiatura delle facciate dei fabbricati, sono subordinati a preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata ex L.R. 63/94.

Art. 14 – Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40, comma 4;

Riferimento cartografia

Tav. 2	Carta delle Invarianti
Tav. 4	Carta della Trasformabilità

Contenuto

Vi sono compresi gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "*Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto*", nonché gli edifici e i complessi di valore monumentale o testimoniale e relativo eventuale contesto figurativo.

Direttive

Gli edifici individuati dal PAT sono assoggettati a grado di tutela n. 1 o 2. Il Piano degli Interventi (PI) può integrare l'elenco degli edifici con valore testimoniale e attribuisce a ciascun manufatto il grado di protezione tra quelli determinati dal PAT al successivo art. 44 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché il corrispondente intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40 della L.R. 11/2004.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati e relativi contesti figurativi, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Art. 15 – Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40, comma 4, art. 41;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Comprende i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali e alle Ville Venete, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Direttive

Il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- la cartellonistica pubblicitaria;
- gli impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi il PI deve escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

Il PI preciserà inoltre le misure finalizzate a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti ed i materiali degli spazi scoperti dovranno essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del PI, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

Art. 16 – Coni visuali

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato i principali con visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Direttive

Il PI recepisce ed integra le previsioni del PAT 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.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del PI, per i con visuali individuati dal PAT 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.

Art. 17 – Ambiti territoriali a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto in gran parte integro, il sistema idraulico che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari emergenze architettoniche o ambiti di elevata integrità ambientale.

Tali ambiti possono coincidere con alcune invarianti di natura ambientale e paesaggistica di cui all'art. 20 come descritti nella Relazione Agronomica.

Questo ambito è riferito all'area del Collettore Padano Polesano, ricadente sul territorio di Porto Viro, a partire dal centro urbano fino al suo punto terminale a ridosso del Po di Levante.

Il corso d'acqua, con le arginature e le aree agricole che lo affiancano per tutto il percorso, diventa un sistema ecologico complesso, un corridoio di naturalità che si immerge nel vasto territorio aperto.

All'interno della programmazione del territorio comunale, l'obiettivo generale che si intende perseguire è quello di valorizzare le risorse presenti e potenziali delle aree interessate nel pieno rispetto delle sue vocazioni originarie. La tutela delle risorse storico-ambientali viene quindi accompagnata da interventi di valorizzazione che comportano l'arricchimento dell'area ridefinendo i rapporti

spaziali tra le componenti ambientali e ricostituendo un sistema integrato dove trovano spazio le esigenze di tutte le componenti che vivacizzano la scena ambientale, attraverso il miglioramento degli habitat e rendendo fruibili luoghi che oggi sono poco ospitali.

Direttive

Il sistema del Collettore Padano Polesano costituisce l'ambito preferenziale per:

- interventi di accrescimento della naturalità del territorio con l'inserimento di aree boscate, di piccole zone umide, ecc.;
- interventi per la valorizzazione del paesaggio e delle sue componenti vegetali (realizzazione di alberature a filare, formazioni vegetali riparali arbustive e arboree);
- interventi per la fruizione del paesaggio rurale (piste e percorsi ciclabili);
- la localizzazione di attività sportive, ludico-ricreative, di ristorazione e ricettività connesse alla fruibilità del territorio.

Per la realizzazione dei diversi interventi funzionali alla valorizzazione complessiva dell'area, si verificherà la possibilità di ricorrere a programmi complessi e dispositivi di perequazione, anche individuando facilitazioni per le aziende che avviano attività agrituristiche e legate al tempo libero, associate alla sistemazione paesaggistica di ampie porzioni di territorio e all'adozione di tecniche colturali sostenibili.

Dovrà essere studiata la connessione con la viabilità principale e con le attrezzature sportive esistenti, in particolare con la vicina Cittadella dello Sport.

Il PI definirà i luoghi e le regole per gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di pertinenza individuati dal PAT, prevedendo in particolare:

- limiti volumetrici e di superficie massima realizzabile per le diverse funzioni compatibili;
- norme per i caratteri formali degli edifici a diversa destinazione e delle necessarie strutture funzionali e di servizio.

Il PI potrà modificare il perimetro degli ambiti di intervento individuati dal PAT in funzione di documentate esigenze dimostrate attraverso programmi e/o progetti concreti di intervento.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del PI, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, all'interno di questi ambiti non è consentita la nuova edificazione, ma sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti compreso l'ampliamento nei limiti di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. 11/04 nonché gli interventi di cui all'art. 48 punto 7ter della medesima legge.

E' vietata ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi, i movimenti terra e scavi, tranne le operazioni legate alla ordinaria pratica agricola e agli interventi di manutenzione e di gestione del corso d'acqua nelle sue varie componenti e attrezzature o manufatti di carattere idraulico.

L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e dei crediti edilizi, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

CAPO IV – INVARIANTI, FRAGILITA', AREE A BASSA TRASFORMABILITA'

Art. 18 – Invarianti di natura geologica

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Il PAT ha individuato le seguenti invarianti di natura geologica:

- residui dell'antico sistema litoraneo dunoso (dune fossili) di epoca pre-etrusca e romana;
- zone di deposito fluviale indifferenziate all'interno degli argini dei fiumi Po di Venezia e Po di Maistra;
- aree lagunari a prevalente matrice limo-argillosa soggette alla variazione delle maree;
- cordoni litoranei recenti (sabbiosi) soggetti alle variazioni delle maree ed alle azioni del vento.

Direttive

Dune fossili – va garantita la tutela e la valorizzazione per le specificità ambientali e testimoniali in esse presenti. Attraverso specifici piani, in accordo con le competenti autorità, possono essere definiti diversi gradi di utilizzazione e fruizione, individuando le aree idonee ad ospitare attività di carattere turistico, le aree accessibili al pubblico e attrezzate come parco urbano e le aree da destinare alla sola visitazione guidata fino alla zone di tutela integrale.

Zone di deposito fluviale (golene) – in tali ambiti va favorito il restauro delle formazioni boscate esistenti ed il ripristino della vegetazione riparia mediante l'impiego di specie idonee, da porre a dimora, previa autorizzazione delle autorità competenti, compatibilmente con la distanza dalle arginature e la velocità della corrente d'acqua.

Sono consentiti interventi per la sicurezza idraulica, opere per il soddisfacimento delle esigenze idropotabili, irrigue, opere per lo scarico delle acque di bonifica nonché la realizzazione di barriere per impedire la risalita del cuneo salino dal mare.

E' consentita, all'interno degli argini, l'installazione di attracchi per imbarcazioni da pesca e da diporto nonché attracchi attrezzati per carico/scarico di merci in corrispondenza di aree produttive.

E' consentita altresì la realizzazione di strutture per la pesca attrezzate con bilancione, costituite da capanni idonei a contenere le attrezzature di pesca ed eventualmente attrezzate anche per la ristorazione per incentivare l'attività di pesca-turismo. La superficie coperta complessiva del capanno non deve superare gli 80 mq. Il PI definisce le caratteristiche delle strutture, l'uso dei materiali e la loro localizzazione.

All'interno di queste zone sono fatte salve le previsioni urbanistiche del PRG vigente ed i relativi interventi consentiti non devono in alcun modo modificare le caratteristiche morfologiche ed idrologiche dell'ambito interessato.

Aree lagunari soggette alla variazione delle maree (barene) – sono di recente formazione geologica e vanno salvaguardate nella loro naturale integrità

- *casoni di valle*: questi edifici devono essere tutelati come testimonianza delle tipiche tipologie edilizie e delle tradizionali attività in ambiente lagunare e vallivo. Oltre alla destinazione d'uso attuale, per questi edifici sono ammesse le attività culturali, il turismo e il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti;
- *Villa Ca' Pasta e Casa padronale Ca' Pisani*: va favorito il recupero dell'edificio e del contesto figurativo nel quale è inserito con l'insediamento di funzioni compatibili, valorizzandone il ruolo testimoniale e di documento delle specificità del territorio comunale.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla vigente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex L.R. 63/94.

Art. 20 – Invarianti di natura paesaggistica e ambientale

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Fatti salvi i vincoli ambientali e paesaggistici presenti sul territorio e riportati in TAV. 1, il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica i seguenti elementi:

A. elementi areali:

- Dune fossili boscate
- Relitto palustre di Ca' Cornera
- Aree adiacenti i corsi d'acqua principali e le zone umide
- Valli da pesca
- Paleoalveo

B. elementi lineari:

- Filari alberati

Direttive

In sede di formazione del PI si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela e valorizzazione nel rispetto dei seguenti indirizzi:

A. elementi areali:

- *Dune fossili boscate*: vanno favoriti gli interventi di miglioramento del patrimonio naturalistico, anche con rinfoltimento della vegetazione arborea ed arbustiva autoctona. E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, fatta salva la realizzazione di eventuali strutture per favorire una fruizione compatibile dei luoghi, individuate da apposito piano di settore.

- *Relitto palustre di Ca' Cornera*: in questa zona umida vanno tutelate le componenti floro-faunistiche presenti. Possono essere programmati e realizzati interventi volti alla conservazione, alla tutela e al ripristino dell'area, provvedendo anche a disciplinare attorno a questa una congrua fascia di rispetto nella quale possano essere ubicate piccole strutture collegate alle attività per il tempo libero o didattico-culturali.
- *Aree adiacenti i corsi d'acqua principali e le zone umide*: costituiscono ambiti importanti dal punto di vista paesaggistico in quanto caratterizzati da presenze vegetazionali, corpi idrici, boschetti, zone umide, ecc. Essi vanno assoggettati a particolare disciplina ai fini di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario con interventi di arricchimento attraverso la formazione di parchi territoriali, la previsione di percorsi ciclo-pedonali, il recupero degli edifici esistenti anche per uso turistico ricettivo previa una adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti. In queste aree sono fatte salve le previsioni urbanistiche del PRG vigente. Gli interventi sugli insediamenti esistenti e quelli di nuovo impianto devono prevedere un'adeguata progettazione delle aree immediatamente contermini all'edificato verso gli spazi aperti e delle sistemazioni a verde degli spazi scoperti.
- *Valli da pesca*: il PAT tutela il paesaggio vallivo salvaguardandone sia l'assetto produttivo e sociale sia i valori paesaggistico-ambientali. In questi ambiti è consentita la realizzazione di interventi che permettano lo svolgersi dell'attività produttiva; tali interventi devono comunque essere realizzati in modo tale da garantirne la compatibilità con le caratteristiche dei manufatti esistenti o contigui e con i valori paesaggistico-ambientali dei luoghi. Nelle zone caratterizzate dalla presenza di biotopi di interesse naturalistico vanno tutelati gli specchi d'acqua dolce e le singolari presenze floristiche e faunistiche; vanno salvaguardati i canneti, le barene e le formazioni arboree ed arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari. Per queste zone sono fatte salve le previsioni urbanistiche del PRG vigente.
- *Paleoalveo Ca' Cappello – Mea – Ca' Giustinian*: il tracciato di questo antico corso d'acqua, come individuato nella TAV. 2 e ricadente all'interno della zona agricola, deve essere riqualificato dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Il tracciato va evidenziato mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

B. elementi lineari:

- *Filari alberati*: vanno salvaguardate le formazioni arboree lineari (piantate, alberate, siepi, ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nelle tavole di indagine agronomica. Eventuali abbattimenti di alberi e conseguenti spianamenti di terreno possono essere consentiti purché venga assicurato dall'azienda un reimpianto compensativo, impiegando specie vegetali autoctone o naturalizzate.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla vigente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto

obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex L.R. 63/94.

Dovrà essere redatto il Piano del Verde con l'obiettivo di disciplinare, guidare e coordinare la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde in generale, riguardante non solo gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientali ma esteso a tutto il territorio comunale. Questo piano sarà redatto secondo lo schema seguente, che definisce:

- le regole per la costruzione della rete ecologica;
- le specie arboree ed arbustive da utilizzare negli interventi di potenziamento, riqualificazione e nuovo impianto del verde;
- le tipologie e le modalità di impianto;
- le caratteristiche dimensionali delle specie vegetali;
- l'organizzazione e la compatibilità tra le diverse specie arboree ed arbustive;
- le caratteristiche per le opere di mitigazione ambientale.

Nelle more dell'approvazione del Piano del Verde gli interventi attuativi che coinvolgono invarianti di natura ambientale dovranno, con idonea documentazione, verificarne la compatibilità e coerenza in rapporto all'effettiva consistenza e pregio del bene tutelato dal PAT.

Art. 21 – Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

La Carta delle Fragilità suddivide il territorio di Porto Viro in base alle "Compatibilità geologiche ai fini urbanistici" in tre zone:

1. Aree idonee (colore verde)

Sono state valutate idonee all'utilizzazione urbanistica le aree che formano l'antico sistema dunoso (sabbie quarzose di origine eolica) e che si elevano naturalmente sul piano campagna locale anche di 5 – 6 metri e si presentano stabili dal punto di vista geotecnica.

Sono comprese anche alcune zone poste a ovest del territorio comunale e a ridosso del Po di Levante, che formano un locale terrapieno elevato di alcuni metri rispetto al piano campagna, in parte derivante da antica presenza di un cordone dunoso ed in parte da opere di sistemazione antropica.

2. Aree idonee a condizione (colore giallo)

Costituiscono la maggior parte delle aree del territorio comunale e comprendono zone a destinazione residenziale e produttivo e praticamente tutto il territorio a destinazione agricola.

Si presentano topograficamente al di sotto del livello medio del mare, sono ben livellate, opportunamente suddivise dal punto di vista agronomico, con terreni a prevalente matrice limo-argillosa, con medie caratteristiche geotecniche per questi terreni alluvionali geologicamente recentissimi.

Queste aree sono attualmente utilizzate per produzioni agricole estensive e presentano la falda freatica a poca profondità dal locale piano campagna (in genere entro i primi 2 metri). Lo smaltimento delle acque meteoriche è nel

complesso bene organizzato ed i sistemi di bonifica sono efficienti e garantiscono la sicurezza idraulica generale.

La zona si è formata con l'apporto di depositi alluvionali (terre emerse per la maggior parte in seguito al Taglio di Porto Viro del 1604) e la matrice prevalente è costituita da limi ed argille. Non mancano alcune localizzazioni sabbiose e le presenze torbose si incontrano andando in profondità rispetto all'attuale piano campagna.

Queste aree sono caratterizzate, in generale, da una omogeneità tecnica, salvo situazioni localizzate più scadenti che necessitano di interventi preventivi specifici.

3. Aree non idonee (colore rosso)

In queste aree l'edificazione non è possibile in relazione a specifiche problematiche negative di ordine geologico dovute, per esempio, alla presenza a pelo libero della locale falda freatica, alla posizione geografica pericolosa rispetto a possibili esondazioni periodiche, all'influenza delle maree e all'instabilità geotecnica locale.

I perimetri delle aree sono puntualmente indicati nella tavola B 2 7 (redatta dal geologo).

Direttive

In sede di formazione del PI si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche a seconda della compatibilità ai fini urbanistici:

Aree idonee a condizione

Queste aree, pur presentando proprietà geotecniche mediocri e caratterizzate da livelli di falda quasi stabilmente prossimi al piano campagna, possono essere utilizzate per interventi edificatori.

Sono necessarie, in modo puntuale, preventive indagini geologico-tecniche finalizzate alla corretta valutazione degli aspetti relativi alla interazione tra manufatti e terreno di fondazione con interventi specifici da realizzare nel completo rispetto delle normative contenute nel D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Si sconsiglia la realizzazione di volumi (anche tecnici) al di sotto del locale piano campagna a causa della presenza della falda freatica a poca profondità.

Per le aree esondabili deve essere condotta una valutazione del rischio idraulico; in alternativa dovranno essere disponibili altri studi inerenti sufficienti a comprendere i rischi di esondabilità e a mettere in atto le misure per contrastare e mitigare gli effetti. Le indagini dovranno prevedere un'adeguata conoscenza delle falde e del loro regime idrogeologico.

Aree non idonee

All'interno di queste aree non sono possibili nuovi interventi edificatori, salvo quelli rivolti alla conservazione degli edifici esistenti.

Il PI provvederà inoltre:

- per le zone a rischio idraulico a precisare ulteriormente la loro perimetrazione e classificazione;
- per gli effetti della compatibilità ai fini edificatori e urbanistici in generale, provvederà a far applicare su tutto il territorio comunale quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare dal D.M. LL.PP. 11.03.1988 (G.U. 1-6-1988,

interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro agli ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Art. 23 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 1; art. 50 comma 1.

Riferimento cartografia

Analisi agronomica e paesaggistica

Contenuto

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lett. C della L.R. n. 11/2004.

La SAU è determinata sulla base di specifica indagine agronomica relativa all'uso del suolo reale, al netto delle zone territoriali omogenee del PRG vigente, ed in conformità della metodologia per il calcolo stabilita dall'Allegato A – Dgr n. 3650 del 25/11/2008, escludendo altresì le vaste superfici acquee che sono: le lagune, le valli da pesca ed il corso dei fiumi Po di Levante, Po di Venezia e Po di Maistra.

Ai fini del calcolo della SAU trasformabile, dal calcolo della superficie territoriale comunale misurata graficamente su CTRN all'interno dei confini comunali accertati, vengono escluse le vaste superfici acquee che sono: le lagune, le valli da pesca ed il corso dei fiumi Po di Levante, Po di Venezia e Po di Maistra.

Il PAT, tenuto conto della metodologia di calcolo sopra richiamata, determina la superficie agricola trasformabile in zone diverse da quella agricola nel seguente modo:

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata a febbraio 2009: ettari 5.291,550

Superficie Territoriale Comunale (STC): ettari 7.784,949

Rapporto SAU/STC = 0,679

Zona agricola massima trasformabile = $5291,550 \times 1,3\% = 68,790$ ettari

In considerazione delle specificità territoriali del Comune di Porto Viro quale centro dinamico della fascia costiera della Provincia di Rovigo, ai sensi di quanto previsto dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lettera c), si incrementa del 10% la superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configura quindi in ettari 75,669.

Direttive

Il PI predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG vigente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il PAT, non comporta variazione della SAU;
- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;
- il riuso di ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discarica, zone boscate, non comporta sottrazione di SAU.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

Art. 24 – Dimensionamento insediativo e dei servizi

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 31; Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità
Tav. 4a Carta della delimitazione degli ATO

Contenuto

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (al netto delle potenzialità edificatorie residue del vigente PRG):

a) Residenziale

890.000 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale, direzionale, artigianale in contesti prevalentemente residenziali; sono comprese anche le residenze turistiche. Si assume che 3 mc corrispondono a 1 mq di superficie lorda di pavimento.

Il PI provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente con la seguente ripartizione e nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO:

- **450.000 mc** per interventi di rigenerazione urbanistica e di riqualificazione urbana all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata (Contesti Urbani Significativi), compresi i Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi (ATO n. 1);
- **100.000 mc** da ricavarsi all'interno del tessuto consolidato per variazioni di indici (ATO n. 1);
- **50.000 mc** derivanti dall'applicazione dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica;
- **123.000 mc** da ricavarsi nelle nuove aree di trasformazione (ATO n. 1);
- **17.000 mc** da ricavarsi nelle nuove aree di trasformazione (ATO n. 4);

- **110.000 mc** da ricavarsi all'interno del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi (ATO n. 2);
- **40.000 mc** per residenze turistiche e strutture complementari da ricavarsi all'interno del Polo nautico (ATO n. 4);

b) Produttivo

452.000 mq di superficie territoriale, comprendente le destinazioni artigianale, commerciale, direzionale (ATO n. 2), (ATO n. 3).

c) Commerciale, direzionale, ricettivo-turistico, ed altre attività in contesti specializzati o non rientranti nelle tipologie di cui alle precedenti lett. a) e b) :

165.000 mq da utilizzare con la seguente ripartizione:

- **50.000 mq** di superficie territoriale per insediamenti all'aperto e strutture complementari (campeggi, sosta camper, ecc.), (ATO n. 4) e (ATO n. 7);
- **50.000 mq** di superficie territoriale per strutture di servizio ad uso turistico e strutture di servizio, lavorazione e commercializzazione per la pesca professionale all'interno del polo nautico (ATO n. 4);
- **40.000 mq** di superficie territoriale per attrezzature funzionali all'attività di acquacoltura e altre attività collegate alla pesca in ambiente vallivo e lagunare (ATO n. 5), (ATO n. 6),
- **25.000 mq** di superficie lorda di pavimento per attività sportive, ricreative e infrastrutture (aviosuperficie, ecc.), attività collegate alla pesca (capanni con bilancioni e ristoro), (ATO n. 3), (ATO n. 4), (ATO n. 8).

88.000 mc da utilizzare con la seguente ripartizione:

- **50.000 mc** per strutture turistico-ricettive in ambiente vallivo (ATO n. 5);
- **38.000 mc** per nuove strutture e per l'ampliamento di edifici sparsi esistenti con la destinazione turistico-ricettiva (ATO n. 1), (ATO n. 7);

d) Gli interventi ammissibili nella zona agricola, compresa la riconversione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, essendo disciplinata da specifiche disposizioni di legge, saranno quantificati ed individuati dal PI.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata 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 150 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq.

Il PI 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 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 PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO.

Attività commerciali, direzionali:

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

Il PI 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.

Direttive

Il PI 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 vigente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del PAT, ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo ATO.

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI 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...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo.

Il fabbisogno di aree a 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 PI, 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, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

Il PI 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.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'approvazione del PI 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, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT, 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 Legge 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.

Art. 25 – Opere incongrue

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 36.

Contenuto

Il PAT, in merito alle opere incongrue con l'ambiente circostante eventualmente presenti nel territorio, stabilisce gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi necessari per la loro eliminazione e/o mitigazione.

Direttive

Il PI effettua la ricognizione delle opere incongrue e predispone un'apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché siano rispettate le indicazioni del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con l'adeguamento morfologico e funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento.

Il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:

- la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade;
- in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.

In caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG vigente.

Art. 26 – Attività produttive in zona impropria

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13.

Contenuto

L'art. 13 della legge regionale n. 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.

Direttive

Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dismesse.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della legge regionale n. 11/2004.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'adozione del PI che detti i criteri di cui all'art. 13 comma 1, lettera n) della L.R. n. 11/2004, valgono le disposizioni contenute nel vigente PRG.

La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi e/o gli ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo.

CAPO II – AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 27 – Aree di urbanizzazione consolidata

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Esistono, tuttavia, alcune zone considerate strategiche e che definiamo "Contesti Urbani Significativi", all'interno dei quali sono insediate, oltre alla residenza, importanti strutture socio-economiche, che necessitano di sostanziali interventi di rigenerazione urbanistica e di riqualificazione urbana.

Con tali caratteristiche vengono individuati quindi gli assi viari di Piazza Marconi e Via Roma, Corso Risorgimento, Via Mazzini con Piazza Caduti Triestini, Piazza Repubblica e aree circostanti, Via Zara, Via Battisti, Via Contarini e Piazza Matteotti. Elemento chiave è la riconfigurazione di queste aree strategiche, che possiamo definire la "spina dorsale" della città, con la costruzione di edifici di qualità e di dimensioni adatte alla zona centrale, con la realizzazione di percorsi attrezzati, prevalentemente pedonali, che colleghino piazze, viali e giardini esistenti e nuovi, servizi e funzioni di interesse collettivo. La qualità del progetto architettonico, l'eliminazione della frammentarietà dei luoghi e la dotazione di servizi risultano gli obiettivi più importanti per consentire di identificare tali parti della città come luoghi centrali.

Direttive

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità.

Nelle zone dove sono consentiti interventi diretti di completamento la densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore al 30% della densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti per ciascun ATO; l'altezza massima non potrà essere superiore ad un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero dei piani esistenti e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso prevalente e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per ciascun ATO. Tali limiti possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativi convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.

Il PI individuerà gli ambiti minimi di intervento riferiti ai Contesti Urbani Significativi come sopra richiamati, che possono essere estesi anche in profondità rispetto alle quinte edilizie poste sul fronte stradale. Per ogni ambito individuato il PI detterà disposizioni operative fissando le modalità di intervento (diretto, PUA, Programma integrato, Accordo pubblico-privato), la quantità di nuova edificazione, le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli edifici, le destinazioni d'uso, le superfici da destinare a servizi e le opere di arredo a scala urbana.

Prescrizioni e vincoli

Prima del PI, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal vigente PRG, qualora compatibili con il PAT.

Viene abrogata la previsione del PRG relativa a: "*Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale*".

Gli interventi da realizzare all'interno dei Contesti Urbani Significativi, individuati dal PI, sono soggetti a perequazione urbanistica secondo gli indirizzi di cui al successivo art. 41, fermo restando che la quota parte del vantaggio economico a favore della città pubblica sarà stabilito caso per caso dal PI.

Art. 28 – Aree di trasformazione programmata

Riferimento Legislativo: PRG vigente

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Le aree di trasformazione programmata si configurano come ambiti ove sono confermate le previsioni edificatorie del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DGRV n. 1875 e 1876 in data 13.06.2006 e successive varianti.

Direttive

Per le aree di trasformazione programmata restano valide le caratteristiche, i parametri edificatori e le modalità di attuazione stabilite dal vigente PRG.

Prescrizioni e vincoli

Prima del PI, nelle aree di trasformazione programmata sono sempre possibili gli interventi consentiti dal vigente PRG qualora compatibili con il PAT.

Il parziale utilizzo della capacità edificatoria acquisita dal vigente PRG, dovuto a riconosciuti motivi di equilibrio della densità edilizia della zona e preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale, consente di trasformare la volumetria non utilizzata in credito edilizio 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 ATO, in aggiunta alla capacità edificatoria delle aree stesse. Il credito edilizio può essere commercializzato e trasmesso ad altri operatori.

Art. 29 – Nuove aree di trasformazione

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Le nuove aree di trasformazione sono individuate dal PAT come ulteriori potenzialità edificatorie e sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente.

Tali aree sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata o gli ambiti di trasformazione programmata ed il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT.

Direttive

Nelle nuove aree di trasformazione gli interventi sono subordinati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, ad accordo pubblico-privato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti.

Per determinate situazioni, gli interventi edilizi possono essere attuati in maniera diretta purché le aree siano dotate delle principali opere di urbanizzazione o venga assunto l'impegno, da parte del soggetto attuatore, ad eseguire le opere mancanti definite in accordo con la struttura tecnica comunale.

Gli interventi da realizzare all'interno delle nuove aree di trasformazione sono soggetti a perequazione urbanistica e il PI preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui ai successivi articoli 30, 33, 40, 41, 49.

Prescrizioni e vincoli

Gli interventi di nuova trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo sono ammessi unicamente all'interno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione.

Art. 30 – Limiti fisici all'espansione

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT individua i limiti fisici alla trasformazione urbanistica con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Direttive

Il PI, all'interno dei limiti individuati dal PAT, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-economiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzino l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici (corsi d'acqua, strade, ecc.) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.

Prescrizioni e vincoli

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente:

- a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Prima dell'approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lettera d), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

Art. 31 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono alcuni contesti territoriali già individuati e normati dal vigente PRG e definiti come:

- a) Quadri di Ripristino Ambientale
- b) Connettivo Paesaggistico Culturale

I Quadri di Ripristino Ambientale derivano dal Piano di Area del Delta del Po, sono tre, e sono stati inseriti nella vigente programmazione urbanistica comunale in seguito all'adeguamento del PRG al Piano regionale. Tutti e tre i Quadri sono localizzati nella parte nord del territorio comunale e precisamente:

Quadro n. 1 – comprende l'area a forma di mezza luna che ricade a nord del Po di Levante (area del Comune di Porto Viro che ricade in territorio del Comune di Rosolina) e prosegue a sud del fiume interessando un'area a destinazione agricola con la presenza di fabbricati rurali;

Quadro n. 2 – è formato da una fascia di terreno che comprende al suo interno il tratto più a nord della S.S. n. 309 "Romea". All'interno di questo Quadro di Ripristino Ambientale, oltre alla strada statale ed il cavalcavia per Porto Levante, sono individuati alcuni edifici, normati da apposite Schede Urbanistiche, il Connettivo Lineare Territoriale (pista ciclopedonale a scala intercomunale), una piccola zona umida con presenza di canneto e l'indicazione di un'area di sosta attrezzata.

Quadro n. 3 – riguarda l'area del centro abitato di Ca' Cappello ed un'ampia zona circostante. In esso spiccano gli edifici della Corte agricola e della Chiesa, oltre a due edifici, un tempo utilizzati come scuola materna e scuola elementare, che sono normati da specifiche Schede Urbanistiche.

Il Connettivo Paesaggistico Culturale è un progetto urbanistico che fa parte dei contenuti del vigente PRG ed è costituito da un itinerario, tutto posizionato ad est della strada statale "Romea" lungo il quale, a seconda della tipologia del paesaggio (territorio aperto, lagune – scanni – bonelli, l'alveo senile del Po di Maistra, le golene), sono state individuate cinque aree attrezzate, precisamente regolate da apposite Schede Norma, con lo scopo di valorizzare al massimo la vocazione turistica di questo territorio.

Direttive

Il PAT riconferma le previsioni urbanistiche del vigente PRG relative ai Quadri di Ripristino Ambientale n. 1, 2 e 3 e al Connettivo Paesaggistico Culturale con le allegate Schede Norma n. 1, 2, 3, 4 e 5.

I contenuti di entrambi sono uniti alle presenti norme con gli allegati C-2 e C-3.

In sede di PI è possibile intervenire per eventuali aggiornamenti e/o modifiche che si rendessero necessarie in fase attuativa.

Prescrizioni e vincoli

Per le aree interessate dai Quadri di Ripristino Ambientale e dal Connettivo Paesaggistico Culturale valgono le norme del PRG vigente, salvo eventuali aggiornamenti e/o modifiche che si rendessero necessari in sede di PI.

La perimetrazione del Quadro di Ripristino Ambientale n. 2 viene ampliata verso est inglobando una porzione di area di proprietà comunale sulla quale, in armonia con quanto programmato, può essere organizzata una superficie attrezzata per la sosta di camper.

Il Quadro di Ripristino Ambientale n. 4 previsto dal vigente PRG viene abrogato.

Art. 32 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 6, 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Comprendono i contesti ove le trasformazioni urbanistico-edilizie e ambientali previste comportano una radicale trasformazione, sia dal punto di vista degli usi sia dal punto di vista del sistema insediativo.

I programmi complessi sono caratterizzati dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Negli elaborati grafici del PAT sono individuati tre ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi i quali, per ubicazione, estensione e trasformabilità possono giocare un ruolo importante nel processo complessivo di riqualificazione della città. Questi contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi vengono individuati anche in funzione di una serie di proposte e valutazioni in via di definizione tra l'Amministrazione Comunale e soggetti privati, per arrivare ad un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

I contesti individuati sono:

Area ex Enel (angolo Via Gorghi – Via Mazzini)

Area ATER (Via Mazzini – Piazza Caduti Triestini)

Area Italia Zuccheri (ex zuccherificio e pertinenze)

Direttive

Sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, gli interventi da realizzare in questi contesti dovranno garantire un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento della qualità urbana ed ambientale ed alla realizzazione di idonei standard e servizi.

Prescrizioni e vincoli

In questi ambiti gli interventi andranno realizzati in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e dei contenuti dell'art. 42 delle presenti norme nonché, per quanto non previsto, dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, art. 11 comma 2 e seguenti.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi individuati con il presente articolo, gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, se condivisi ed accettati con esplicito giudizio di merito da parte del Consiglio Comunale, possono essere recepiti dal PAT in sede di adozione. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

In assenza della presentazione di accordi in sede di adozione del PAT, è sempre possibile concordare gli interventi ammissibili in questi contesti in sede di PI.

Art. 33 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse compatibili comunque ammissibili:

R = residenziale (e funzioni compatibili ai sensi dell'art. 24) oltre ai servizi (standard) per la residenza;

P = produttivo, direzionale e commerciale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi-standard per i settori, ai sensi dell'art. 24);

S = servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico).

Direttive

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso;
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale), all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del PI sono fatte salve le previsioni del vigente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.

Art. 34 – Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 31;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT, nell'ambito delle azioni strategiche legate alla localizzazione di servizi e attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza, prevede la realizzazione di un'aviosuperficie, da localizzare all'interno dell'ATO n. 4, indicativamente individuata nella TAV. 4.1 con il simbolo "F".

Il rilevante interesse generale di questa infrastruttura è determinato dalla sua vicinanza con l'area produttiva portuale di Ca' Cappello e per le possibili necessità di uso turistico.

Direttive

Il PI indicherà la localizzazione specifica dell'infrastruttura, le caratteristiche costruttive, l'eventuale realizzazione di strutture di servizio e di supporto all'attività, compresi gli accorgimenti necessari per garantire un efficiente servizio nelle migliori condizioni funzionali e ambientali.

Prescrizioni e vincoli

L'attuazione di questa previsione del PAT potrà avvenire anche mediante ricorso ad istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Art. 35 – Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 36, 41;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT individua i criteri e gli ambiti di intervento di riqualificazione e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità urbana e paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto, ecc.); in particolare:

- fascia di mitigazione tra il Collettore Padano Polesano e l'area produttiva esistente immediatamente ad ovest della S.S. n. 309 "Romea", nella parte sud della città consolidata;
- fascia di mitigazione posta a protezione tra l'ambito industriale dell'ex zuccherificio ed il villaggio residenziale "Curiel";
- fascia di mitigazione lungo il confine sud dell'area industriale (ex zuccherificio) verso l'argine del fiume Po di Venezia.

Direttive

Il PI precisa i dati dimensionali e organizzativi (profondità, organizzazione, alberature ...) delle fasce di mitigazione indicate in forma ideogrammatica dal PAT. Il PI potrà integrare l'individuazione delle fasce di mitigazione e predisporrà specifica disciplina volta a favorire la creazione di idonei spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale, quali:

- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrata con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
- opere di architettura con funzione integrativa della percezione visiva e protezione delle emissioni.

Prescrizioni e vincoli

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) dovranno essere garantiti adeguati interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

CAPO III – AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 36 – Aree agricole

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41, 43, 44, 45;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza sia a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d), n. 3 e degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il PAT individua:

- gli edifici con valore storico ambientale;
- gli ambiti di tutela (art. 17) e le invarianti (art. 18, 20) con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Direttive

Il PI potrà individuare ulteriori ambiti con finalità paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari), sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alla sistemazione agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpodereale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto.

Per gli ambiti della produzione agricola sono da sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche orticola), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo delle organizzazioni di categoria.

Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.

Il PI consentirà la formazione di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, per la realizzazione di interventi di recupero con eventuale ampliamento di aggregati rurali e relativi annessi, per attività

turistico-ricettive e funzioni collegate. In sede di PI saranno definiti in maniera precisa i contenuti dell'accordo e le caratteristiche degli interventi, con particolare riferimento alla tipologia edilizia e alla sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Il PI provvederà a fornire indicazioni precise in merito alla costruzione di edifici di abitazione e annessi rustici nelle zone agricole al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

Il PI preciserà le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e annessi rustici nel rispetto dei seguenti indirizzi:

a) edifici residenziali

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda non deve sporgere per non più di 50 cm nelle facciate principali;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati, fatte salve alcune parti lavorate con mattoni faccia a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frettazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti con quelle tradizionali del luogo;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno;
- Porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.

b) annessi rustici

Le tipologie di annesso rustico ritrovabili nel panorama rurale di Porto Viro è sostanzialmente riconducibile a due situazioni:

- annesso adiacente alle abitazioni;

- annesso rustico isolato.

In entrambi i casi vi sono precise regole insediative che dovranno essere rispettate sia nel caso di intervento sull'esistente, sia nel caso di nuova costruzione, sia di cambio d'uso di edifici non funzionali al fondo.

Dal punto di vista delle soluzioni architettoniche, queste saranno sempre improntate all'uso di soluzioni semplici e lineari, senza il ricorso a particolari elementi decorativi e dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- *le murature*: devono essere in laterizio intonacato. Solo nel caso di preesistenze in mattone a vista sarà possibile riprenderne l'uso;
- *le coperture*: devono essere a due falde rivestite in coppi, con una pendenza unica compresa tra il 27% e il 35%; il colmo sarà parallelo alla facciata principale e generalmente disposto perpendicolarmente al lato più corto del fabbricato. Non è ammesso l'uso di abbaini, o di più di un comignolo. La presenza di ulteriori comignoli va adeguatamente documentata e dovrà comunque essere esclusivamente legata a necessità di svolgimento dell'attività agricola. Gli sporti non potranno superare i 50 cm sul lato lungo e i 30 cm sui timpani.
- *le cornici*: è generalmente preferibile evitare l'uso di cornici, se non costituite da mensole di legno sporgenti. Eventuali cornici in mattoni intonacati o a vista sono ammesse solo in caso di continuità con preesistenze.
- *i portici*: devono essere di forma lineare, sostenuti da pilastri in mattoni a vista o intonacati. La forma del portico deve essere rettangolare, ma anche ad arco a tutto sesto o ribassato. La scelta tra le diverse forme dipende dal contesto edificato. In generale nel caso di annesso adiacente a edificio residenziale è da preferire la forma rettangolare. In ogni caso la lavorazione dei materiali dovrà essere semplice, senza eccessi decorativi.
- *le forature*: le aperture di accesso devono avere caratteristiche formali e dimensionali tipiche degli annessi. Le eventuali chiusure dovranno essere in ferro o in legno, non è ammesso l'uso di basculanti, porte a vetri, oscuri a libro o altre soluzioni che appartengono alle caratteristiche degli edifici residenziali. Le finestre saranno prevalentemente disposte sul lato nord o sul lato non porticato, avranno forma rettangolare, quadrata e anche architravata in mattoni e le dimensioni saranno comprese tra 50 e 100 cm. E' ammesso l'uso di grate in ferro a maglia quadra, mentre non è consentito l'inserimento di scuri di qualunque materiale e tipologia. Non è pure ammesso l'uso di porte-finestre né tanto meno di poggiatesta di qualunque tipo e dimensione.
- *la distribuzione interna*: la ripartizione degli spazi interni dovrà essere limitata alla suddivisione funzionale derivata dall'uso agricolo. Gli eventuali servizi dovranno avere dimensioni contenute, sufficienti ad ospitare wc, lavandino e doccia; non sono ammesse scale di comunicazione tra i diversi livelli.
- *variazioni e deroghe*: eventuali soluzioni diverse potranno essere applicate solo per imprenditori agricoli a titolo principale, le cui necessità dovranno essere esaurientemente documentate.

CAPO IV – RETE ECOLOGICA

Art. 37 – Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41, 43;

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Viene individuato per il territorio comunale il quadro di connessioni ecosistemiche tale da costituire la rete ecologica locale.

Nella tavola "Rete ecologica e sistema ambientale" allegata all'indagine agronomica e nella tavola di PAT della "Trasformabilità", vengono indicati gli elementi costitutivi della rete ecologica locale (corridoi ecologici principali e secondari, aree nucleo (core area), aree di connessione naturalistica, stepping stones, formazioni arboree lineari), da valorizzare e riconoscere in sede di formazione del PI.

Direttive

Il PI completerà o meglio preciserà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con la Provincia.

In particolare sono da promuovere i seguenti interventi negli agroecosistemi:

- riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale;
- riqualificazione del paesaggio agrario;
- formazione di siepi arboree ed arbustive nelle aree rurali;

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio nell'ambito della rete ecologica, dovranno essere previste misure di mitigazione e di inserimento ambientale, anche con la realizzazione di neo-ecosistemi e tenendo conto dei possibili effetti positivi di interventi compatibili con la struttura naturale del paesaggio.

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni, ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, corsi d'acqua, ecc.).

Il PI predispone apposita disciplina al fine di:

- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi.

Prescrizioni e vincoli

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia di edilizia che infrastrutturali, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

CAPO V – MOBILITÀ

Art. 38 – Infrastrutture della mobilità

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Contenuto

Il PAT individua nella Tav. 1 – “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” le principali infrastrutture per la mobilità stradale e le conseguenti fasce di rispetto.

Direttive

Il Piano degli Interventi, conseguentemente alle previsioni del Piano Urbano del Traffico, provvederà a:

- a) riorganizzare gerarchicamente la rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie:
 - rete di scala territoriale;
 - rete di collegamento intercomunale;
 - rete di distribuzione interna.
- b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale indicati al precedente punto al fine di privilegiare la funzione attribuita; particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla rete di collegamento intercomunale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.

Il PI recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

Prescrizioni e vincoli

Modifiche alla rete di scala territoriale costituiscono variazione al PAT e potranno essere introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Modifiche alla rete di collegamento intercomunale, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal PI senza necessità di variare il PAT.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopeditoni, non costituiscono variante al PAT.

Art. 39 – Piste ciclopeditoni

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13;

Riferimento cartografia

Contenuto

Il PAT riconosce il percorso ciclopedonale di carattere sovracomunale che percorre tutto il tracciato della S.S. n. 309 "Romea" ricadente sul territorio comunale. Questo percorso, definito come "Connettivo Lineare Territoriale", compare nella strumentazione urbanistica in seguito all'adeguamento del PRG al Piano di Area del Delta del Po del Comune di Porto Viro e degli altri comuni i cui territori sono attraversati dalla strada statale Romea, dando così continuità a questa importante previsione.

Direttive

Il PI preciserà, con specifico piano dei percorsi pedonali e ciclabili, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

Il PI potrà indicare soluzioni circa:

- i materiali di costituzione dei percorsi;
- il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti;
- la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate, ecc.);
- la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano;
- la costituzione di ambiti di sosta.

Prescrizioni e vincoli

Il tracciato del Connettivo Lineare Territoriale è individuato graficamente nelle tavole del PRG vigente ed impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione e dalla realizzazione di opere quali recinzioni, sbarramenti ecc. che ne possano compromettere la continuità.

La descrizione e le caratteristiche generali del Connettivo Lineare Territoriale sono riprese dal vigente PRG ed i relativi contenuti vengono aggiunti alle presenti norme come Allegato C-1.

CAPO VI – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI

Art. 40 – Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; Delibera della Giunta regionale n. 1322 del 10.05.2006; Delibera della Giunta Regionale n. 1841 del 19.06.2007;

Riferimento cartografia

Tav. 1	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 3	Carta delle Fragilità
Allegato	Compatibilità idraulica

Contenuto

Le zone di pericolosità idraulica previste dal P.A.I. Fissero – Tartaro – Canalbianco seguono specifiche prescrizioni. In particolare l'intero territorio comunale di Porto Viro risulta classificato come "Zona P1 a pericolosità moderata (area soggetta a scolo meccanico)".

Fa eccezione una fascia di 150 m dall'unghia arginale del Po di Venezia e del Po di Maistra, classificata come fascia C1 dal P.A.I Delta Po.

Le criticità idrauliche principali, indicate dal Consorzio di Bonifica e confermate dalla Relazione di Compatibilità Idraulica, sono rappresentate da alcune zone, due delle quali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, che presentano pericolo di esondazione e difficoltà di scarico delle acque meteoriche.

Direttive

Per le aree di possibile trasformazione che interferiscono con le zone di criticità idraulica, in riferimento alla Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica, in sede di PI, si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche:

1. 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;
2. 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);
3. i sistemi di laminazione e i relativi dispositivi di limitazione delle portate in uscita dovranno essere dimensionati secondo i criteri previsti dalla DGRV n. 1841/2007;
4. 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;
5. dovrà essere garantita la perfetta efficienza della rete idraulica, previa manutenzione programmata dei dispositivi di laminazione, dei relativi scarichi controllati (bocche tarate) e dei fossati recettori privati (o tubazioni) fino alla confluenza nella rete pubblica (collettori di bonifica o fognatura urbana);
6. il livello di accesso ai fabbricati dovrà risultare individuato adeguatamente al di sopra della quota di massimo invaso del sistema di laminazione, relativa a un tempo di ritorno delle precipitazioni TR = 50 anni;
7. va evitata la realizzazione di locali posti al di sotto del piano campagna (scantinati).

Prescrizioni e vincoli

Tutte le prescrizioni sopra riportate, eccezion fatta per la n. 1 e la n. 7 (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 1 e 7 dovrebbe rappresentare una misura di prevenzione sempre raccomandata).

In conformità alle indicazioni fornite dalla DGRV n. 1841/2007, nell'ambito del PI, in cui si andranno a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, dovrà essere redatto uno studio con lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi.

Fra le opere relative alla messa in sicurezza dal punto di vista idraulico, dovrà essere previsto quanto segue:

- utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi;
- aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione.

In base alla DGRV n. 1841/2007 gli interventi vengono classificati nel seguente modo:

Trascurabile potenziale	impermeabilizzazione	Intervento su superfici inferiori a 0,10 ha (1.000 mq)
Modesta potenziale	impermeabilizzazione	Intervento su superfici tra 0,10 e 1 ha
Significativa potenziale	impermeabilizzazione	Intervento su superfici tra 1 ha e 10 ha
Marcata potenziale	impermeabilizzazione	Intervento su superfici maggiori di 10 ha

Nelle varie classi andranno adottati i seguenti criteri:

- nel caso di "*trascurabile impermeabilizzazione potenziale*", è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- nel caso di "*modesta impermeabilizzazione potenziale*", oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- nel caso di "*significativa impermeabilizzazione potenziale*", andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- nel caso di "*marcata impermeabilizzazione potenziale*", è richiesta la presentazione di uno studio dettagliato molto approfondito.

Per quanto concerne gli aspetti relativi alla qualità delle acque meteoriche, si dovrà fare riferimento ai contenuti del Testo Unico Ambientale di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 (art. 113) nonché, in carenza di specifica normativa approvata, all'art. 38 del Piano di Tutela delle Acque della Regione veneto, pubblicato nel BURV n. 46 del 03.05.2005.

Per quanto non specificato nelle presenti norme, si fa riferimento ai contenuti della più volte citata DGRV n. 1841/2007.

Art. 41 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 35, 36, 37;

1 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Contenuto

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla

pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Direttive

Criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica

La realizzazione unitaria degli interventi di trasformazione avviene per ambiti territoriali da assoggettare a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o comparti urbanistici, da individuare con il PI all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo" per le nuove aree di trasformazione e ai "Contesti urbani significativi" per le aree di urbanizzazione consolidata, in applicazione della perequazione urbanistica.

Come previsto dall'art. 27 delle presenti norme, per gli ambiti relativi ai "Contesti urbani significativi" da individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, il PI può prevedere, in relazione alle modeste dimensioni o in presenza di situazioni urbanisticamente compiute, la modalità di attuazione con intervento diretto.

Il PUA perequato:

- definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturali ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- indicherà, 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 capacità edificatoria dei singoli ambiti di intervento, fatte salve le dotazioni minime di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

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.).

Il PI determina la "convenienza pubblica" (quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI) nella misura compresa tra il 10% e il 50%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra i diversi ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuno, attraverso le seguenti forme:

- realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate o per la cessione delle aree eccedenti i minimi di legge;
- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per l'eventuale soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 11/2004.

Deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso PI in ambito comunale.

Attuazione della perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del PI, attraverso i PUA, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree

e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma generale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo ATO nei termini di validità del PI;
- l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del PUA;
- destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- schema tipo 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 conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - garanzie di carattere finanziario;
 - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
 - la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Prima dell'adozione del PI 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 maggiore convenienza pubblica) atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunte dal modello economico di cui al comma precedente, nonché 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. n. 11/2004.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporti:

- i parametri dimensionali dell'intervento;

- i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

2 – CREDITO EDILIZIO

Contenuto

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Direttive

Criteria e modalità di applicazione del credito edilizio

Il PI individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. n. 11/2004.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e in difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza per tramite del PI, ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standard urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

La quantità di credito edilizio, espresse nei termini di volume urbanistico o superficie coperta, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile demolito (fabbricato principale, strutture accessorie, spazi pertinenziali), incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale, ed il valore venale, per unità di volume o di superficie, riferito all'ambito territoriale all'uso individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato del 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

Attuazione del credito edilizio

Il PI può individuare ambiti ed immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:

- a. rimozione o mascheramento delle opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3 e 4 e dalle presenti norme, quali:
 - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;

- gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta.
- b. rimozione degli elementi di degrado, costituiti da: superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto; volumi edilizi o funzioni in contrasto con il tessuto insediativo circostante quali ad es. attività produttive in ambito residenziale.
- c. interventi di miglioramento della qualità urbana, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili.
- d. interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili).

interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultino in contrasto. Rientrano in tali interventi anche quelli volti a riequilibrare densità edilizie acquisite (previgenti indici edificatori) mediante il trasferimento delle stesse; in quest'ultimo caso il PI può mantenere la quantità di volumetria da trasferire o stabilire coefficienti di aumento o di riduzione in conseguenza dell'ambito in cui il credito va a collocarsi.

Il credito edilizio acquisito può essere utilizzato in qualsiasi ATO.

3 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

Contenuto

La compensazione urbanistica 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.

Direttive

Criteri e modalità di applicazione della compensazione urbanistica

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altre sede appropriata, rimessa alle scelte del PI, secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui al presente articolo.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Art. 42 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 6; Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Contenuto

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 6 della stessa legge, per assumere nel PI proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e sono comunque soggetti al rispetto del dimensionamento complessivo dell'ATO.

Direttive

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi, come sopra definiti, sono i seguenti:

- a) libera iniziativa di privati (singoli o associati) nel presentare proposte all'Amministrazione Comunale;
- b) l'Amministrazione Comunale rende noto prima della stesura del PI, attraverso un avviso pubblico, la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico.

I privati presentano la proposta di accordo (liberamente o entro i termini fissati dall'avviso pubblico) con i seguenti contenuti minimi:

- individuazione e dati del soggetto proponente;
- oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
- i rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare (tali rilevanti interessi pubblici possono essere individuati fra quelli enunciati nell'avviso pubblico ovvero motivatamente individuati ex novo dal soggetto proponente);
- i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
- la valutazione economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche.

L'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito.

Le proposte di accordo che, secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

Prescrizioni e vincoli

Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e dalle presenti NTA, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

Art. 43 – Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 43, 44, 45;

Contenuto

Il PAT 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 PI nel rispetto delle direttive che seguono.

Direttive

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

- oltre agli estratti del PAT e del PI 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) 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 potrà avvenire nelle forme della dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta; previa relazione agronomica negli altri casi;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 mc compreso il volume e 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 PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata 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.

Prescrizioni e vincoli

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 PI.

Art. 44 – Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40;

Contenuto

Il PAT riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.

Direttive

Il PI deve condurre un'attenta ricognizione sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponenti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Vengono definiti i seguenti 5 gradi di tutela:

Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D. Lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e, qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D. Lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni. Sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali pari a m 2,50;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 3 – Edifici di interesse ambientale o paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali di 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e l'ambiente circostante.

Grado 4 – Edifici che ancorché di natura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali di 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuate con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5 – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

Il PI, previa ricognizione degli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento precedenti ai gradi di tutela sopra descritti.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zona agricola le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione 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.

Prescrizioni e vincoli

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3, lettera c) della L.R. 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel PAT, possono essere assoggettati dal PI a grado di tutela n. 1 o n. 2.

Prima dell'approvazione del PI sono confermate le vigenti tipologie di intervento.

Art. 45 – Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 14, 15; D.P.R. 447/98; Legge 241/1990;

Contenuto

Le procedure previste dagli art. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 per i progetti che comportino varianti al PAT, vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

Direttive

Il PI 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. 41, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art. 46 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31 luglio 2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27 luglio 2001 n. 2000) e della Circolare 17 gennaio 2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16 gennaio 2007).

Art. 46 – Indirizzi e criteri per l'insediamento di particolari tipologie produttive nelle zone industriali ed artigianali

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio

Riferimento cartografia Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT riconosce, nella costante innovazione delle attività produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato, la condizione per lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di modalità di utilizzo coerenti e compatibili con le risorse ambientalmente non rinnovabili.

Direttive

Il PI dovrà disciplinare l'insediamento delle diverse tipologie produttive, mediante la definizione di strumenti per favorire l'innovazione tecnologica nel rispetto dei principi sopra richiamati, superando la vigente disciplina basata essenzialmente su vincoli di natura urbanistica.

Nelle zone produttive comprese nell'ATO n. 2 sono escluse le attività non compatibili con le limitofe zone residenziali e, comprese le aree produttive dell'ATO n. 3, sono vietate le attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lg.vo 334/99 e s.m.i., la lavorazione di prodotti compresi nella categoria "A" di cui al Titolo II/1 – DM 31 luglio 1934 e s.m.i., il trattamento e recupero di rifiuti speciali e pericolosi che si configurino come discariche nonché impianti di trattamento delle pelli (Concerie).

Il PI dovrà perseguire una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Prescrizioni e vincoli

In assenza dell'adeguamento al PAT si applica la disciplina vigente.

Art. 47 – Indirizzi e criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio; L.R. 15/04;

Contenuto

Il PAT non ha individuato ambiti specifici per l'insediamento di grandi strutture di vendita riservandosi tale possibilità all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tendenti al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita.

Direttive

L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, anche formate da più strutture costituenti parco commerciale, dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti aspetti:

a) compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;

- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologia.

b) compatibilità insediativa:

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.).

d) compatibilità relazionale:

- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopeditoni;
- effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico.

d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate a verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

Prescrizioni e vincoli

In assenza dell'adeguamento al PAT si applica la disciplina vigente.

Art. 48 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Riferimento Legislativo: L.R. 29/93 e succ. modif.; L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q); L. 36/2001; D. Lg.vo n. 259 del 2003; D.P.C.M. 8 luglio 2003;

Riferimento cartografia Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

La definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

Direttive

Nel perseguire gli obiettivi di qualità, nei criteri localizzativi si dovrà escludere l'installazione degli impianti, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a) ospedale, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
- b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
- c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti

escludendo quelli che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali ed ambientali o che per la tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

Prescrizioni e vincoli

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e le loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 49 – Sostenibilità in edilizia

Riferimento Legislativo: Direttiva 2002/91/CE; D. Lg.vo 192/05; L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio;

Contenuto

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica, il PI indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

Il PI incentiva l'edilizia di qualità sostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal PAT e prevedendo l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.

Per il riconoscimento degli incentivi il PI prevede obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento, che annullino i profitti derivati dagli incentivi concessi.

Direttive

Il PI indica le misure di sostenibilità ambientale in edilizia definendo:

- ambito di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio

esistente, distinte per settore residenziale e produttivo, o per tipologia d'uso pubblica e privata;

- le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;
- le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di:
 - crediti edilizi in termini volumetrici;
 - favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi;
 - riduzione degli oneri amministrativi;
 - scomputo di superficie e di volume;
 - etichette di certificazione di qualità.

Inoltre il PI deve indicare i requisiti prestazionali ed i metodi di verifica delle misure di sostenibilità per:

- **edificio** – misure necessarie a ridurre il consumo di energia e fissa i valori limite del fabbisogno annuo di energia primaria;
- **energia** – misure volte all'impiego di fonti rinnovabili ed alla riduzione di quelle non rinnovabili:
 - per le fonti energetiche rinnovabili individua le tipologie, gli impieghi e le possibili forme di convenzionamento per l'attuazione e la gestione;
 - per l'acqua definisce le azioni volte alla riduzione dei consumi ed al recupero dell'acqua meteorica.
- **spazi esterni** – misure che permettano la riduzione delle temperature superficiali, migliorino il comfort esterno e la sicurezza degli utenti:
 - per il verde privato fissa le regole per massimizzare l'ombreggiamento estivo degli spazi esterni, delle pareti e della copertura degli edifici, e le possibili forme di accordo per l'esecuzione;
 - per gli spazi ed i parcheggi pubblici indica le norme per massimizzare l'ombreggiamento estivo;
 - definisce tipologie di materiali idonei ad aumentare l'albedo e la permeabilità del suolo;
 - per i percorsi pedonali e ciclistici specifica la tipologia necessaria a garantire il minor impatto acustico e visivo e la maggior sicurezza degli utenti.
- **certificazione** – misure atte ad assicurare la qualità dell'edificato e dell'efficienza energetica.

Prescrizioni e vincoli

La formazione dei crediti edilizi e le altre forme incentivanti di cui al presente articolo, vengono accreditate successivamente all'approvazione dello specifico regolamento.

TITOLO IV – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 – Norme transitorie

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18;

Fino all'adozione da parte dell'organo competente del primo PI di adeguamento al presente PAT, in tutte le zone valgono le disposizioni e normative impartite dal PRG vigente, comprese le schede urbanistiche puntuali, se non in contrasto con le indicazioni e normative definite dal PAT stesso.

Il rapporto tra PRG e PAT è così definito:

- **Compatibilità:** quando le norme del vigente PRG sono compatibili con il PAT sia perché attuano quanto previsto sia perché non ne impediscono la futura attuazione.
- **Contrasto:** quando le norme di zona del vigente PRG sono incompatibili con il PAT per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del PI impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali del piano. Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001.

Art. 51 – Norme di salvaguardia

Riferimento Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18;

L'approvazione del PAT comporta:

- la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- 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.

Art. 52 – Monitoraggio dell'attuazione del Piano

In esecuzione degli indirizzi di cui all'art. 10 della Direttiva comunitaria 2001/42/CE e nel rispetto del piano di monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale, con cadenza annuale dovranno essere verificati i valori degli indicatori contenuti nel Piano. Ove per due anni consecutivi si riscontri un peggioramento del trend evolutivo dovrà essere avviato un riesame dell'obiettivo di sostenibilità violato e dovranno essere introdotte nel PI modifiche opportune per correggere tali risultati negativi.

ALLEGATO ELENCO ACCORDI SOTTOSCRITTI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004

Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. tra il Comune di Porto Viro e la Ditta Italia Zuccheri S.p.A.

Atto Notaio Lidio Schiavi di Adria - Rep. n. _____ del _____
Registrato con il n. _____ in data _____