



VICE SINDACO F.F.
Thomas Giacon

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.
Variante Parziale 12

DOCUMENTO DEL SINDACO



INDICE

0. Premessa	2
1. Il Quadro della Pianificazione Comunale	4
2. Dal P.A.T. al P.I.	6
3. Linee guida per la redazione del P.I.	13
4. Tematiche ed attivazione della Variante Generale.....	15



0. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Come si evince dall'art. 5, definisce inoltre che il governo del territorio venga attuato tramite la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà e coerenza, assicurandosi che ciascun piano indichi il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determini le prescrizioni e i vincoli prevalenti.

La disposizione più rilevante viene prevista nell'art. 12 e riguarda la pianificazione urbanistica comunale, che si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, 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, geomorfologica, 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.12 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12 - L.R. 11/2004).

La pianificazione urbanistica strategica è un processo che tende ad affinare l'impiego di metodi mirati a migliorare la razionalità delle decisioni e delle azioni, tenendo conto degli obiettivi, delle priorità e delle azioni da compiere nel territorio e sul principio che ogni intervento sul territorio deve essere fondato secondo "programmi".

Il Comune di Porto Viro ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, attraverso l'**approvazione del PAT**, con modifiche, avvenuta con il Decreto di approvazione della Giunta Regionale n.1263 del 03/08/2011 e pubblicato sul B.U.R.V. n.65/2011.

L'Amministrazione Comunale intende ora proseguire nel superamento completo del Piano Regolatore Generale (redatto ai sensi della vecchia L.R. 61/1985) che diverrà P.I. a seguito dell'approvazione del P.A.T. per le parti compatibili con lo stesso, rendendo operativo il nuovo P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) attraverso la redazione di un nuovo Piano degli Interventi ovvero lo strumento che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12 - L.R. 11/2004).

Il Piano degli Interventi dovrà quindi operare necessariamente su altri contesti locali ovvero affrontare contenuti progettuali che sappiano **valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti**, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa “a sistema”.

Parallelamente il Piano degli Interventi dovrà essere un **attivatore di iniziative e risorse economiche** che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative in modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di rilevante interesse per la comunità locale.



Nel suo processo di formazione adotterà un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, promuovendo occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere.

Il Piano degli Interventi si propone pertanto di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento comunale, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Porto Viro, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

In particolare gli obiettivi enunciati nel presente Documento Programmatico Preliminare diverranno punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Tuttavia le risorse economiche e le esigenze temporali dei cittadini e degli operatori di settore, e le modalità di espressione delle stesse, impongono all'Amministrazione di considerare il **processo di “costruzione” del P.I. non come un processo monolitico** bensì articolato **attraverso l'attivazione di più P.I. parziali** che affronteranno diversi temi, riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel presente Documento Programmatico Preliminare e relazionandoli con il “progetto del territorio” definito nelle sue linee guida concettuali.

Il processo sopradelineato, garantendo unitarietà e coerenza, consente una messa a punto di nuovi indirizzi statali e regionali che spingono a salvaguardare, qualificare, e valorizzare il territorio nelle sue componenti fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, sociali e produttive e riconoscendo nelle politiche territoriali un fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di coesione sociale, benessere collettivo e capacità competitiva dell'economia.

Le “varianti parziali al P.I.” risulteranno quindi “rilegate” in una “variante generale tecnica e di assestamento” (la componente tecnica di ridisegno è già stata avviata), la cui principale finalità sarà quella di riscrivere la normativa e adeguarsi alle vigenti disposizioni di legge, attualmente in fase di redazione, ispirandosi ai principi di riduzione del consumo di suolo e semplificazione normativa e dall'innalzamento della qualità ambientale e degli insediamenti.



1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

Il Comune di Porto Viro mediante la procedura concertata con la Regione Veneto ha redatto il **PAT nella Conferenza dei Servizi del 03/05/2011** e con **D.C.C. n. 64 del 27/11/2019** ha approvato la Variante di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Nel corso degli anni sono state redatte le seguenti Varianti Parziali.

Con **D.C.C. n. 23 del 07/06/2012** l'amministrazione ha approvato la **Prima Variante al PI**.

Con **D.C.C. n. 54 del 06/11/2012** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.2 al PI** i cui contenuti erano:

- riclassificazione dell'area di proprietà comunale, ex sede del campo di calcio di Contarina, da "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" a "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto";
- adeguamento normativo della ZTO "F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico" per consentire l'insediamento di attività funzionalmente compatibili nelle aree di "Verde Pubblico" poste nelle fasce laterali di Piazza Repubblica;
- modifica all'ex PRG di Donada – "Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma" - per scomporre la "Scheda I01" in due Unità Minime di Intervento corrispondenti alle attuali proprietà catastali;

Con **D.C.C. n.52 del 23/12/2013** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.3 al P.I.** i cui contenuti erano:

- recepimento di n.10 Accordi Pubblico-Privati;
- rispondere ad alcune richieste dei cittadini per la riclassificazione di alcuni terreni (cambio di destinazione di zona) e la schedatura di attività produttive in zona impropria.

Con **D.C.C. n.13 del 07/04/2014** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.4 al P.I.** i cui contenuti erano:

- il recepimento di n.4 Accordi Pubblico-Privati;
- la trasformazione di una porzione di viabilità in zona B4.

Nella stessa seduta di Consiglio con D.C.C. n.14 è stata inoltre approvata una Variante parziale alle N.T.O.

Con **D.C.C. n.5 del 10/01/2017** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.5 al P.I.** relativa alla riclassificazione di aree edificabili della Legge Regionale 16marzo 2015 n.4.

Con **D.C.C. n.22 del 07/02/2017** e **D.C.C. n.9 del 28/02/2018** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.6 al P.I.** i cui contenuti erano:

- il recepimento di n.9 Accordi Pubblico-Privati;
- una correzione cartografica per ridefinire il bordo dell'area indicata come dune fossili e relitti boscati in seguito all'adeguamento del PRG di Contarina al Piano di Area del Delta del Po;
- modifica dell'art. 36 delle NTO

Con **D.C.C. n.93 del 29/05/2017** l'amministrazione ha approvato la **Variante n.7 al P.I.** i cui contenuti erano:

- n.1 modifica al piano particolareggiato di Donada riguardante due unità minime di intervento rispettivamente nei comparti H ed L;
- n.3 varianti di area proposte dall'amministrazione, su terreni di proprietà pubblica, riguardanti la destinazione del campo sportivo di Donada, parte di un terreno in Via Cesare Pavese e una strada dismessa laterale a Via dei Salici;
- n.1 variante in seguito a richiesta per la regolamentazione della darsena dell'Amministrazione Provinciale in concessione all'ingresso di Porto Levante;
- n.1 variante proposta dalla amministrazione per la costruzione di un bilancione da pesca sullo Scanno Cavallari;



- varianti in applicazione della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, che riguardano quattro ulteriori richieste pervenute dopo l'adozione della specifica variante n. 5;
- il recepimento di n.2 Accordi Pubblico-Privati;

Con **D.C.C. n.3 del 24/01/2019** l'Amministrazione ha approvato la **Variante n.8 al P.I.** relativa alla riclassificazione di aree edificabili della Legge Regionale 16marzo 2015 n.4.

Nella stessa seduta di Consiglio con D.C.C. n.5 è stata inoltre approvata una Variante parziale alle N.T.O.

Con **D.C.C. n.50 del 28/10/2019, n.60 del 27/11/2019, n.61 del 27/11/2019, n.62 del 27/11/2019, n.54 del 28/10/2019, n. 63 del 27/11/2019**, l'Amministrazione ha approvato le **Varianti dalla n.9.1 alla n.9.6** i cui contenuti erano:

- adeguamento della zona urbanistica della Casa di Cura;
- riduzione vincolo cimiteriale lungo via mantovana del cimitero di Donada;
- aggiornamento cartografico del P.I. nell'area della rotatoria di Ca' Cappello;
- trasformazione di una zona C2.5 in zona B4;
- recepimento di n.1 Accordi Pubblico-Privati;
- modifica al P.P. di Donada

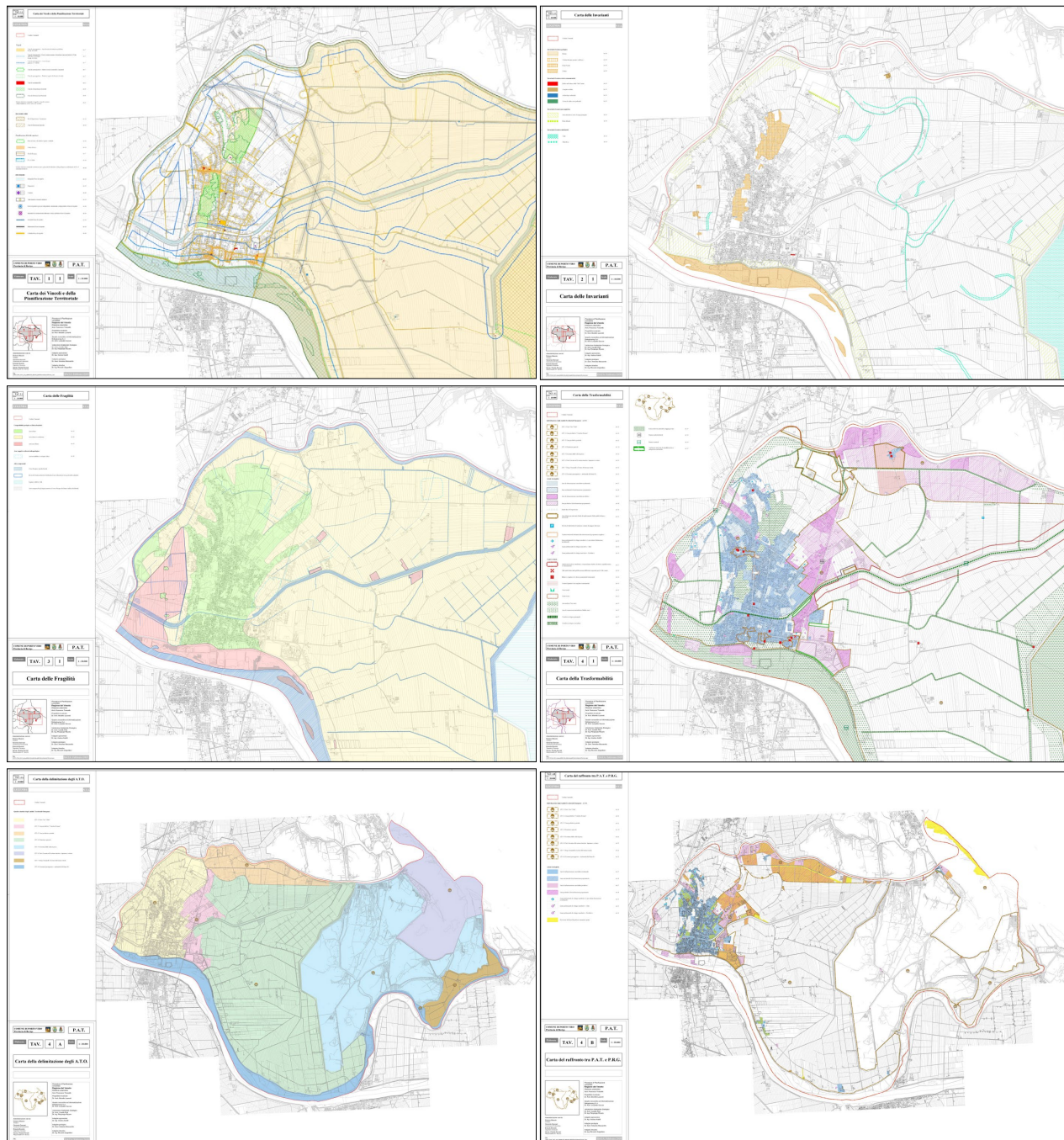
Con **D.C.C. n.40 del 21/09/2022** l'Amministrazione ha approvato la **Variante n.10 al P.I.** di adeguamento alla L.R. 14/2017.

Con **D.C.C. n.6 del 13/03/2023** l'Amministrazione ha approvato la **Variante n.11 al P.I.** relativa al recepimento di n.2 Accordi Pubblico-Privati.



2. Dal P.A.T. al P.I.

2.1 Il percorso del P.A.T.



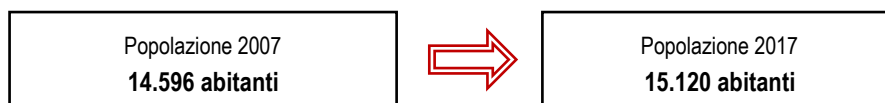
10.03.2005	Documento Preliminare (D.G.C. n. 49 del 10.03.2005)	15.07.2010	Commissione Regionale VAS (Parere n. 35 del 15.07.2010)
24.03.2005	Firma Accordo di Pianificazione con la Regione Veneto	20.04.2011	Conferenza dei servizi di approvazione
15.04.2009	Adozione del PAT (D.C.C. n. 17 del 15.04.2019)	30.08.2011	Pubblicazione sul B.U.R.V. n.65

A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi. (L.R. 11/2004, art. 48, comma 5 bis)



2.2 I numeri del P.A.T.

Demografia



Dimensionamento degli A.T.O.

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):

RESIDENZIALE

- 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 1);
- 100.000 mc da ricavarsi all'interno del tessuto consolidato per variazioni di indici (ATO 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 1);
- 17.000 mc da ricavarsi nelle nuove aree di trasformazione (ATO 4);
- 110.000 mc da ricavarsi all'interno del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi (ATO 2);
- 40.000 mc per residenze turistiche e strutture complementari da ricavarsi all'interno del Polo nautico (ATO 4);

PRODUTTIVO

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

COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVO-TURISTICO, ED ALTRE ATTIVITÀ IN CONTESTI

- 50.000 mq di superficie territoriale per insediamenti all'aperto e strutture complementari (campeggi, sosta camper, ecc.), (ATO 4 e 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 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 5 e 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 3, 4 e 8).
- 50.000 mc per strutture turistico-ricettive in ambiente vallivo (ATO 5);
- 38.000 mc per nuove strutture e per l'ampliamento di edifici sparsi esistenti con la destinazione turistico-ricettiva (ATO 1 e 7)

Dotazione di aree a servizi complessive

La dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso viene individuata dal PAT (così come previsto dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004) nel seguente modo:

- relativamente alla residenza, 30 mq per abitante teorico;
- relativamente all'industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone;



- relativamente al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto

ATO n. 1

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici [mq/abitante]	
		Primari	Secondari
Residenziale ⁸	723.000 mc	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	48.200 mq	96.400 mq
Abitanti teorici aggiunti	4.820 ab	Totale aree per servizi	144.600 mq

Verifica complessiva		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Abitanti teorici PRG vigente	19.344 ab	Aree per servizi esistenti	648.228 mq
Abitanti teorici aggiunti	4.820 ab		
Totale abitanti teorici	24.164 ab	Aree per servizi complessivi	724.920 mq

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Turistico ed agriturismo ⁹	10.000 mc	15 mq/100 mc	

- 8 Comprende il 20% di funzioni compatibili.
9 Strutture per attività turistico – ricettive, di accoglienza e ristorazione da ricavarsi nella zona ovest della città.
10 Comprende il 20% di funzioni compatibili.
11 Comprensivo delle destinazioni commerciale, direzionale, artigianale.

ATO n. 3

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq/abitante)	
	Primari	Secondari
	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	
Abitanti teorici aggiunti	0 ab	

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Produttivo ¹²	44.000 mq	10% sup. terr.	
Attività sportive ricreative ¹³	4.000 mq	100% della s.l.p.	

- 12 Comprensivo delle destinazioni commerciale, direzionale, artigianale.
13 Strutture per attività sportive e ricreative funzionali al recupero della Corte di Ca' Cappello.
14 Comprende il 20% di funzioni compatibili.
15 Comprende le attività legate alla nautica da diporto e per la pesca professionale.
16 Attività ricettive turistiche all'aperto e relative strutture complementari e di servizio.
17 Strutture per attività sportive, ricreative, e infrastrutture (aviosuperficie).

ATO n. 5

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq/abitante)	
	Primari	Secondari
	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	
Abitanti teorici aggiunti	0 ab	

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Attività ricettive turistiche	50.000 mc	15 mq/100 mc	
Attività di acquacoltura e pesca	30.000 mq	10% sup. terr.	

ATO n. 7

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq/abitante)	
	Primari	Secondari
	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	
Abitanti teorici aggiunti	0 ab	

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Strutture ricettive turistiche	20.000 mc	15 mq/100 mc	
Recupero e ampliamento edifici esistenti	8.000 mc	15 mq/100 mc	
Strutture ricettive turistiche all'aperto	300.000 mq	10 mq/100 mq	

ATO n. 2

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici (mq/abitante)	
		Primari	Secondari
Residenziale ¹⁰	110.000 mc	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	7.330 mq	14.660 mq
Abitanti teorici aggiunti	733 ab	Totale aree per servizi	21.990 mq

Verifica complessiva		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Abitanti teorici PRG vigente	381 ab	Aree per servizi esistenti	109.152 mq
Abitanti teorici aggiunti	733 ab		
Totale abitanti teorici	1.114 ab	Aree per servizi complessivi	33.420 mq

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Produttivo ¹¹	408.000 mq	10% sup. terr.	

ATO n. 4

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici [mq/abitante]	
		Primari	Secondari
Residenziale ¹⁴	57.000 mc	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	3.800 mq	7.600 mq
Abitanti teorici aggiunti	380 ab	Totale aree per servizi	11.400 mc

Verifica complessiva		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Abitanti teorici PRG vigente	1.460 ab	Aree per servizi esistenti	101.295 mq
Abitanti teorici aggiunti	380 ab		
Totale abitanti teorici	1.840 ab	Aree per servizi complessivi	55.188 mq

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Produttivo ¹⁵	50.000 mq	10% sup. terr.	
Attività ricettive turistiche ¹⁶	20.000 mq	10mq/100 mq sup. terr.	
Attività sportive, ricreative e altro ¹⁷	20.000 mq	100% della s.l.p.	

ATO n. 6

Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq/abitante)	
	Primari	Secondari
	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	
Abitanti teorici aggiunti	0 ab	

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Attività di pesca professionale	10.000 mq	10% sup. terr.	

ATO n. 8

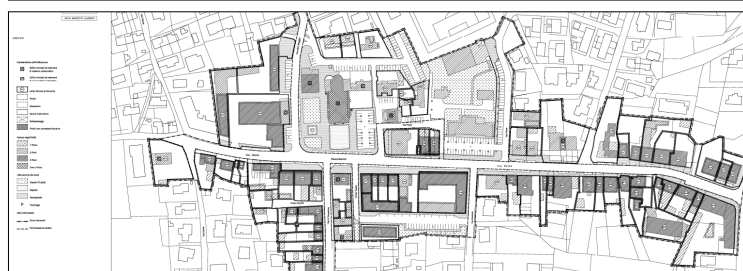
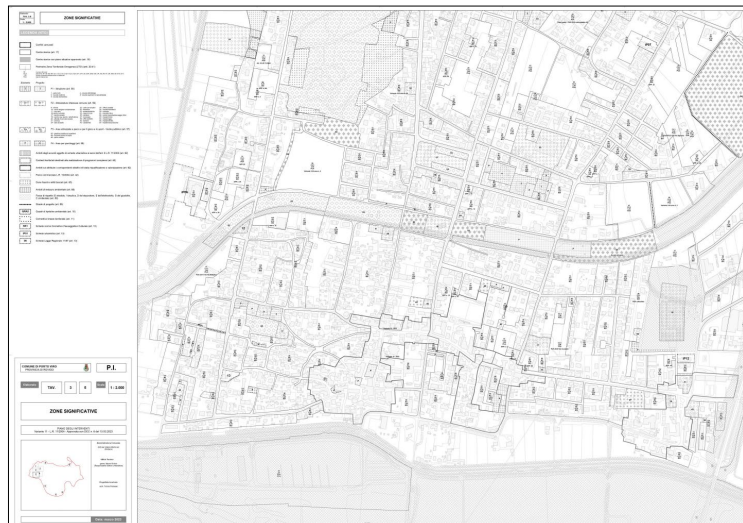
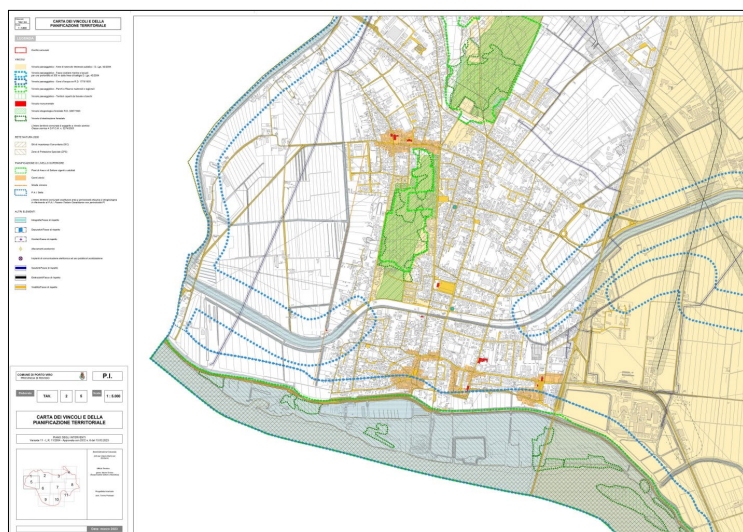
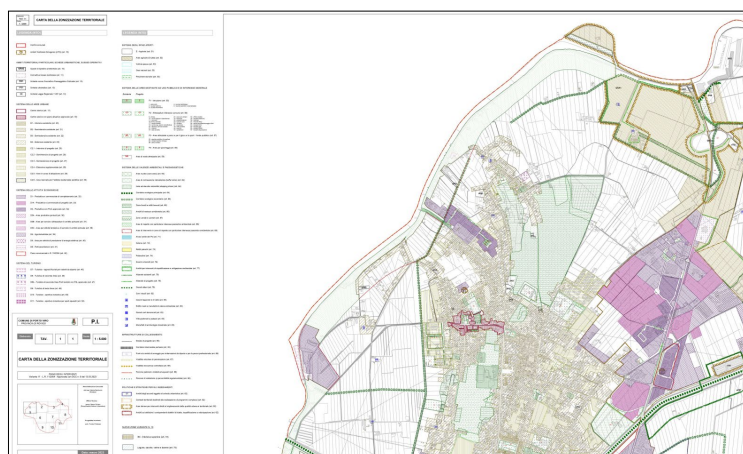
Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq/abitante)	
	Primari	Secondari
	10	20
Abitante teorico	150 mc/ab	
Abitanti teorici aggiunti	0 ab	

Ulteriori interventi		Standard urbanistici	
		Primari	Secondari
Strutture per la pesca con bilancione e punto di ristoro	1.000 mq	10% sup. terr.	

2.3 Il percorso del P.I.

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, coerentemente con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), disciplina gli interventi nel territorio con il compito di stabilirne la disciplina e la programmazione temporale.

Il Piano degli Interventi si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato.



Documento del Sindaco
 (per ciascuna variante parziale
 o generale al P.I.)



CONCERTAZIONE
 (Fase di ascolto e partecipazione e raccolta di
 manifestazione di interesse)



ADOZIONE
 (per ciascuna variante parziale
 o generale al P.I.)



DEPOSITO - PUBBLICAZIONE
 (Fase di pubblicazione e di presentazione delle
 osservazioni 30gg+30gg)



APPROVAZIONE
 (per ciascuna variante parziale
 o generale al P.I.)



PUBBLICAZIONE FINALE
 (per ciascuna variante parziale
 o generale al P.I.)





2.4 Gli elaborati del P.I.

Il P.I. in quanto strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, deve presentare un **linguaggio ordinato e comprensibile**, a livello grafico e normativo senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio.

Si configura come un **documento tecnico, flessibile e trasparente**, di gestione, connesso alle risorse economiche pubbliche e private realmente disponibili o mobilitabili, deve essere associato al bilancio comunale e al programma delle opere pubbliche.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- **relazione programmatica;**
- **elaborati grafici;**
- **norme tecniche operative e relativi allegati normativi;**
- **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- **registro elettronico dei crediti edilizi;**
- **banca dati alfa-numerica con quadro conoscitivo;**

I temi e gli obiettivi definiti dal presente Documento troveranno uno sviluppo per livelli, così da determinare un processo per *step* funzionali in grado di rispondere alle esigenze immediate e, al contempo, delineare future operatività e strategie, ciascuno dei quali dovrà garantire le basi per le successive implementazioni.

In particolare la disciplina del Piano degli Interventi si articola in:

- **previsioni regolative**, costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico;
- **previsioni operative**, le quali individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti. Tali aree ed immobili sono scelti dal Comune direttamente o mediante procedura ad evidenza pubblica cui hanno partecipato i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati e che si sono concluse positivamente con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.
- **previsioni programmatiche**, riferite a concrete possibilità attuative contenenti l'indicazione di obiettivi strutturali non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel P.I.

La visione d'insieme è data non solo dalle scelte dell'Amministrazione ma anche dal rapporto sinergico con le associazioni economiche, sociali e formative portatrici di interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, così da concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche da integrare, se coerenti e condivise, all'interno del piano.

2.5 Il rapporto con gli altri piani o progetti di settore

Il Piano degli Interventi andrà ad inserirsi all'interno della strumentazione comunale caratterizzata da alcuni piani di settore vigenti o in corso di redazione e/o progetti specifici e con i quali dovrà necessariamente relazionarsi, **entro i limiti dei rispettivi campi d'azione**:

- **il Piano d'azione per l'energia sostenibile ed il clima (PAESC)**, strumento che promuove l'attivazione di azioni rivolte alla riduzione dei consumi energetici, dei livelli di assorbimento di CO₂, mettendo in campo nuove strategie per la mitigazione e l'adattamento agli eventi estremi e ai cambiamenti climatici, compreso il rischio idraulico;



- il **Piano di Protezione Civile** relativo all'insieme delle procedure operative di intervento per fronteggiare una qualsiasi calamità attesa in un determinato territorio. Si tratta di uno strumento fondamentale di prevenzione e gestione dei rischi naturali che ha l'obiettivo di garantire la sicurezza e la tutela dei cittadini che vivono in aree esposte a tali evenienze (terremoti, alluvioni, frane, eruzioni vulcaniche, mareggiate, deficit idrico, incendi boschivi, etc) poiché consente alle autorità di predisporre e coordinare gli interventi di soccorso.
- Il **Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche**, strumento pianificatorio che sancisce il diritto all'accessibilità per tutti i cittadini e che permette di migliorare la vivibilità degli spazi, siano essi edifici o aree, favorendo l'inclusione delle persone, garantendo l'accessibilità e la visitabilità degli edifici pubblici, l'accessibilità degli spazi urbani pubblici costruiti o naturali e la fruizione dei trasporti da parte di tutti secondo criteri di pianificazione/prevenzione e di buona progettazione.

2.6 Il rapporto tra il P.I. e la L.R. 14/2017

La L.R. 11/2004 ha introdotto un indicatore del consumo di suolo negli strumenti urbanistici comunali ovvero il calcolo della SAU nel PAT e il relativo limite trasformabile con i PI: tuttavia non sono mai stati emanati specifici atti di indirizzo per il corretto significato di questo "limite trasformabile" lasciando ai comuni una libera interpretazione dello stesso.

Si evince quindi come **il calcolo della SAU sia solamente propedeutico alla definizione di un dato metrico che il P.A.T. stabilisce**, e a cui i PI devono attenersi, definito dalla legge come limite massimo quantitativo della zona agricola trasformabile.

La Regione Veneto con la LR 14/2017 ha pertanto definito ulteriori norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato A alla L.R. 14/2017 citata: **il Comune di Porto Viro, con apposito provvedimento di Consiglio nel 2017**, ha adempiuto a quanto richiesto individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, comma 1, lett. e) e i valori relativi a "superficie territoriale prevista", "superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso" e "aree dismesse".

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di

ATO	PAT vigente		PAT aggiornato DGRV 668/2017	
	residenziale (mq)	produttivo (mq)	residenziale (mq)	produttivo (mq)
ATO n. 1 Porto Viro "Citta"	173.000	10.000	170.900	10.000
ATO n. 2 Zona produttiva "Corridoio Romea"	110.000	408.000	80.000	145.000
ATO n. 3 Zona produttiva portuale	-	44.000	-	20.000
ATO n. 4 Il territorio agricolo	57.000	90.000	28.000	40.000
ATO n. 5 Il sistema delle valli da pesca	-	50.000	-	20.000
ATO n. 6 Porto Levante e il sistema turistico lagunare	-	10.000	-	10.000
ATO n. 7 Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale	-	320.000	-	80.000
ATO n. 8 Il sistema paesaggistico-ambientale del fiume Po	-	1000	-	1000
	340.000	933.000	278.900	326.000
	1.273.000		604.900	

Giunta regionale erano tenuti ad approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, prevista dall'articolo 14 della LR 14/2017.



Il Comune di Porto Viro ha quindi approvato con **D.C.C. n. 64 del 27/11/2019** la Variante di adeguamento alla L.R. 14/2017. recependo **la quantità massima di consumo di suolo pari a 60,49 ha.**

Nella pagina precedente viene riportata una tabella riepilogativa della ripartizione della superficie massima di suolo consumabile, redistribuita tra gli (ATO) del territorio comunale, che ha aggiorna i dati del PAT previgente.



3. Linee guida per la redazione del P.I.

La Variante Generale al P.I. si fonda sulla **valorizzazione della complessità ambientale del territorio** comunale nella direzione dello sviluppo sostenibile, da realizzare nell'ambito delle strategie regionali e degli impegni nazionali e comunitari, e da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti.

La grande crisi pandemica ha costretto le città a sperimentare adattamenti e misure di emergenza, aprendo una profonda riflessione sul tema di come le città contemporanee sono state pensate e costruite. Una riflessione che investe i fondamenti delle città portando a ripensare nuovi modelli urbani da inquadrare in quella che potremmo definire la *“nuova città post-covid”*.

La pandemia ed i suoi effetti marcano la consapevolezza di dover fornire un metodo resiliente per progettare il territorio e le relazioni del futuro, attraverso la formazione di nuove strategie dove le **tematiche ambientali e sociali diventino ancora più importanti e centrali**.

Il principio della sostenibilità del Piano è una delle principali finalità da perseguire in tutti gli ambiti di intervento, dall'insediativo al produttivo, coinvolgendo l'impegno di azioni coordinate fra pubblico e privato, con l'obiettivo comune di tutelare le risorse naturali e di realizzare processi di razionalizzazione ed efficientamento. In particolare sarà prioritario operare scelte di recupero urbano e rigenerazione, attraverso una ri-pianificazione e integrando scelte coerenti di mobilità sostenibile.

Un ruolo centrale a questo riguardo assumerà **LA PIANIFICAZIONE DEL VERDE E DEL TERRITORIO AGRICOLO**, da valutare in termini di azioni mirate alla mitigazione climatica e alla valorizzazione delle funzioni produttive ed ecosistemiche connesse.

Le dune fossili di Porto Viro, comprese nel Parco Regionale Veneto del Delta del Po, rivestono notevole importanza dal punto di vista storico, geomorfologico e naturalistico; esse sono inoltre classificate come Siti di Importanza Comunitaria e soggette a vincolo idrogeologico e paesaggistico-ambientale.

Sono soprattutto due le aree di interesse morfologico-paesaggistico che ci consentono di percepire la peculiarità del paesaggio: le pinete di Fornaci e di Donada. Salendo sopra questi accumuli eolici, formati dalla sabbia spostata dalla spiaggia ad opera dei venti antichi, si può immaginare com'era l'ambiente naturale tanti anni fa, quando il mare ad est contribuiva alla continua evoluzione della costa. Rivolgendosi invece verso ovest possiamo pensare che dopo il lido sabbioso si trovava una grande laguna, tanto estesa da denominarla *“Sette Mari”*. Le dune fossili di Porto Viro sono le uniche conservatesi nella provincia di Rovigo, assieme ai relitti dunosi esistenti nei Comuni di Rosolina (Volto) e di Ariano nel Polesine (Grillara e San Basilio).

Parallelamente l'attività produttiva in campo agricolo, rappresenta una risorsa economica rilevante che deve essere preservata, nel rispetto della conservazione del paesaggio rurale, naturale e dei vari habitat, puntando alla loro ricostruzione.

Il Piano degli Interventi dovrà promuovere lo sviluppo rurale, tutelando le aree di alto valore ecologico e potenziando quelle a vocazione agricola a servizio della collettività, integrando agricoltura, tempo libero, turismo naturalistico, creando una continuità tra gli ambiti verdi ed il territorio rurale. La valorizzazione del paesaggio agrario e degli ambiti agricoli periurbani rappresentano infatti una risorsa e peculiarità per il comune e deve essere favorito l'insediamento di agriturismi, fattorie didattiche, orti comunitari, finalizzati anche alla promozione della filiera corta alimentare.

Parallelamente in ambito urbanistico si potranno individuare **modalità di conservazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente**, conservandone il carattere identitario e restituendo al territorio uno dei segni fondamentali della cultura locale.

La fruizione turistica del territorio deve puntare su una serie integrata di attività promosse da varie istituzioni del territorio, tra le quali anche la realizzazione di itinerari a valenza comunale e sovracomunale coerenti con progetti in ambito urbano per rispondere ad una crescente domanda di turismo cosiddetto *s/low*.



Si potrebbero individuare tre tipologie di **PERCORSI DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**:

- la mobilità ciclistica urbana in funzione al collegamento di attività sociali a carattere comunale/intercomunale o di connessione tra il capoluogo e le frazioni;
- la mobilità ciclistica di area vasta, intercomunale dei residenti con funzioni ricreative o di socializzazione tra le persone e conoscenza e dei propri territori;
- la mobilità cicloturistica, di area vasta o di attraversamento del territorio rurale e verso la laguna, capace di attivare economie nuove.

Un'altra forma di risposta può arrivare dalla **RIGENERAZIONE URBANA**, possibile motore per la ripresa del settore, che ha bisogno di risposte certe e il più possibile immediate, soprattutto a piccola scala anche se talvolta viene ancora intesa in modo improprio come unica risposta al contenimento del consumo di suolo, legandola solamente alla riqualificazione del patrimonio costruito (che si tratti di singoli edifici o di porzioni intere di città).

Le sfide poste dalla rigenerazione urbana sono in realtà più immateriali e più orientate all'azione sociale generativa; una buona opera di rigenerazione urbana richiede infatti costi e professionalità elevati.

Fermo restando la necessità di verificare la reale situazione delle dotazioni di servizi distinguendo quelli attuati da quelli no, un altro obiettivo della Variante Generale al P.I. sarà quello di **RIPENSARE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI** come specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosca come essenziali e basilari per l'adeguata strutturazione del territorio e che possano portare a un miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità."

La pianificazione degli standard, orientata alla definizione dei servizi concretamente fruibili, dovrà pertanto essere strettamente legata agli altri temi stabilendone i livelli di prestazione in funzione degli obiettivi di Piano e programmando l'attuazione unitamente alle risorse individuate nel PI, ai programmi delle opere pubbliche, ai meccanismi perequativi, anche attraverso il confronto delle esigenze della collettività con gli operatori che hanno le capacità e le risorse per trasformare il territorio.

L'obiettivo di **ELEVARE LA QUALITÀ ARCHITETTONICA** si pone come complementare a quello del contenimento del consumo di suolo, tanto che la stessa L.R. 14/2017 al comma 1 dell'art. 9 recita: *"La qualità architettonica si persegue mediante una progettazione che, recependo le esigenze di carattere funzionale, formale, paesaggistico, ambientale e sociale poste alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera, garantisca l'armonico inserimento dell'intervento nel contesto urbano o extraurbano, contribuendo al miglioramento dei livelli di vivibilità, fruibilità, sicurezza, decoro e garantendone il mantenimento nel tempo."*

Sarà pertanto valutata l'opportunità di elaborare dei criteri progettuali di indirizzo, per la costruzione del paesaggio urbano e rurale, fondati su un'attenta analisi dei caratteri morfologici del tessuto insediativo storico e sulle invarianti naturalistiche e culturali, che crei le basi per una nuova edilizia che utilizzi un linguaggio contemporaneo e tecniche attuali, al fine di rinsaldare il *"legame architettura ed urbanistica quale componente della stessa cultura di riqualificazione e rigenerazione del territorio."*

Coerentemente con il P.A.T. vigente, il P.I. punterà al **POTENZIAMENTO DEL SETTORE TURISTICO** con lo scopo di aumentarne l'offerta favorendo i cambi d'uso per l'insediamento di nuovi bed & breakfast, agriturismi, camping e le più moderne forme di ricettività.

Per rafforzare l'immagine turistica del territorio, diventa prioritario anche il recupero e la riqualificazione della frazione di Porto Levante, caratteristico villaggio di pescatori che si sta sempre più affermando come importante centro attrezzato per nautica da diporto, come punto di partenza per la pesca d'altura di tipo amatoriale e per il più tradizionale turismo di visitazione attraverso paesaggi vallivi e lagunari di straordinaria bellezza ed unicità.



4. Tematiche ed attivazione della Variante Generale

L'emergenza COVID-19 sta condizionando il nostro presente, e condiziona inevitabilmente il nostro immediato futuro e proprio per questo è necessario un ripensamento dei paradigmi delle politiche urbane ed edilizie.

La pandemia ci sta ricordando quanto sia importante la dimensione locale, soprattutto in termini d'**integrazione sociale e ambientale**, a patto di snellire al massimo le procedure amministrative.

La redazione della Variante Generale al Piano degli Interventi di Porto Viro, in continuità al P.A.T. si pone dunque all'interno di uno scenario di cambiamenti significativi ispirandosi ai principi di **riordino e rigenerazione degli spazi urbani**, alla **riqualificazione dell'esistente**, all'**economia circolare** e alle **infrastrutture verdi**, con l'obiettivo primario di costruire un nuovo **equilibrio tra il costruito, l'ambiente, il paesaggio rurale e la gronda lagunare**.

L'Amministrazione in sede di redazione della Variante al P.A.T. aveva già avviato **una serie di riflessioni e valutazioni critiche** in quanto le strategie e il dimensionamento del previgente P.A.T. erano ancora improntate in una prospettiva espansiva e quantitativa delle funzioni e dei prodotti edilizi previsti in occupazione progressiva di suolo.

Con riferimento ai vari sistemi che caratterizzano il territorio, con la redazione del P.I. operativo **l'Amministrazione intende promuovere ogni iniziativa e azione funzionale alla creazione di una città resiliente e sostenibile** attraverso:

1. **il recupero** dell'esistente e la **rigenerazione** di immobili o aree dismesse o con funzioni non più coerenti con i contesti in cui ricadono. La città esistente deve rinnovarsi e trasformarsi prevalentemente attraverso **sostituzioni e contenuti incrementi di edificabilità**, verificando le possibilità di riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo esistente;
2. **il miglioramento del rapporto tra i bordi urbani consolidati e le aree agricole periurbane** attraverso una progettazione in grado di offrire un'elevata qualità paesaggistica ed ecologica. Il miglioramento del paesaggio periurbano diventa occasione per la creazione di molte iniziative che consentono alle persone di **vivere il territorio** e di **fruire delle risorse paesaggistiche e territoriali presenti**;
3. **la salvaguardia ed il rafforzamento delle reti ecologiche** contribuendo al **completamento e funzionamento del sistema ambientale e paesaggistico**.
4. **la salvaguardia, valorizzazione e potenziamento del rapporto tra acqua e terra**: il paesaggio di terre e lagune che caratterizza il Delta del Po è il risultato di un'intensa e prolungata attività di bonifica. L'integrità e le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario, unitamente al sostegno con forme di reddito integrative legate al turismo rurale ed enogastronomico possono rappresentare un concreto programma di sviluppo alternativo per coniugare le relazioni tra la laguna e la terraferma

4.1 Lo stato di attuazione del P.I. previgente

La ricognizione conoscitiva dello stato di attuazione del piano vigente costituisce una operazione basilare per la costruzione del P.I. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione (comunque necessaria) delle aree esistenti destinate ad espansione e/o trasformazione e/o a servizi di interesse pubblico non attuate, quanto una completa e appropriata descrizione della capacità dimensionale del piano per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

Ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 infatti *"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio"*.



In considerazione della scadenza prevista nel Gennaio 2022, la Variante n. 6B aveva già verificato e in alcuni casi confermato le zone soggette a P.U.A. per il quinquennio successivo ma l'Amministrazione, alla luce delle mutate condizioni socio economiche intervenute nell'anno in corso, ha intenzione di confrontarsi con i privati interessati per verificare il reale interesse di attuazione degli interventi.

Considerando che l'ultima analisi dello stato di attuazione delle aree a servizi risale al 2010, è necessario un aggiornamento di questa attività al fine di verificare il corretto rapporto mq/ab previsto dalla L.R. e contestualmente valutare nella redazione del P.I. che una parte delle stesse aree a servizi possano essere realizzate mediante oggetto di accordi pubblico/privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004.

4.2 Gestione idraulica

Il tema della sicurezza idraulica del territorio e della popolazione deve necessariamente essere messo al centro dell'articolato sistema di pianificazione comunale, comportando una attenta riflessione rivolta ad accrescere la sicurezza idraulica e geologica dell'intero territorio comunale. Dovrà essere posta una particolare attenzione nella progettazione del territorio, **adottando provvedimenti e interventi per la difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio che mitighino la pericolosità idraulica**, con la previsione di accorgimenti tecnici che evitino l'impermeabilizzazione del suolo, il deflusso incontrollato delle acque superficiali, il rimaneggiamento non ponderato dei sedimenti.

Il P.I., riprendendo gli obiettivi generali enunciati nel P.A.T., punterà a favorire interventi che portino ad una sostanziale diminuzione del rischio e ad un corretto funzionamento idraulico del territorio.

Unitamente a quanto sopra descritto, la necessità di non sottovalutare le condizioni di sicurezza e salubrità dell'ambiente fisico è presente nella consapevolezza diffusa dei cittadini e degli amministratori, consci che la salvaguardia degli equilibri idrogeologici, in un ambiente complesso e articolato come questo, necessita inoltre di un controllo costante e attento, di monitoraggio e manutenzione.

Diviene quindi importante e necessaria l'azione "positiva" dell'uomo, effettuare tutti gli interventi necessari per riportare la sagomatura di scarpate e cigli in aree private, l'escavazione, profilatura e ricalibratura, il ridimensionamento, espurgo e pulizia dei fossi e dei tombini dei passi carrai o pedonali, delle scoline, delle tombinature che raccolgono l'acqua meteorica, così da favorire il regolare deflusso delle acque e la loro immissione nei fossi o scarichi principali.

Nella seduta di Conferenza Istituzionale Permanente del 20 dicembre 2019 è stato esaminato il primo aggiornamento delle mappe della pericolosità e del rischio del PGRA del Fiume Po. Le proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute e gli aggiornamenti delle mappe sono stati presentati in Conferenza Operativa nella seduta del 18 dicembre 2020 e sono stati approvati con Decreto del Segretario Generale n.131 del 31/03/2021.

Nel Decreto del Segretario Generale n.131 del 31/03/2021 è stata disposta la ripubblicazione di tali modifiche e ha preso avvio la fase di partecipazione sulle stesse per un periodo di 90 giorni. Questa fase si è conclusa per la Regione Lombardia il 29 giugno 2021 e per la Regione Emilia Romagna il 13 luglio 2021 e non sono pervenute ulteriori osservazioni

Le misure di attuazione del Piano e le relative cartografie poste in salvaguardia sono quindi vigenti e il P.I. dovrà necessariamente adeguarsi a tali disposizioni. In generale rispetto alla gestione idraulica la variante generale:

- definirà una **adeguata disciplina volta al miglioramento dell'efficienza del sistema delle reti di smaltimento e stoccaggio delle acque meteoriche** nelle aree pertinenziali degli edifici, in rapporto ai cambiamenti climatici, incentivando la de-sigillazione dei suoli e degli spazi aperti impermeabilizzati;
- subordinerà, ove necessario, **l'attuazione di talune previsioni urbanistiche alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per lo smaltimento delle acque meteoriche.**



- accerterà la **compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica** del territorio, sottoponendo gli interventi previsti ad apposita VCI per garantirne l'invarianza idraulica.

Rispetto al P.G.R.A. le manifestazioni di interesse dovranno essere oggetto di accertamento del grado di rischio e conseguente verifica di compatibilità idraulica.

4.3 La rigenerazione urbana come risposta al consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo passa attraverso il recupero della città esistente e la densificazione delle aree già urbanizzate attraverso azioni in grado di elevare i livelli di coerenza urbanistica nei diversi contesti urbani.

La componente insediativa della città costruita costituisce il campo di applicazione in cui il nuovo Piano può attuarsi per promuovere la rigenerazione urbana fortemente caratterizzata sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale. Le azioni finalizzate a trasformare, riconvertire e rigenerare il tessuto esistente promuovono una **possibile "indifferenza" e flessibilità funzionale favorendo la mixité** come valore nella qualità degli insediamenti anche mediante la semplificazione del mutamento di destinazioni d'uso.

La reinterpretazione dei numerosi "vuoti urbani" e degli spazi non più utilizzati costituisce infatti un'opportunità per ripensare alle funzioni del territorio.

La riqualificazione urbana, stimolata dalle opportunità offerte dal nuovo strumento urbanistico, favorisce la definizione di nuove centralità urbane e di nuovi spazi di aggregazione, in grado di implementare la qualità del tessuto e degli spazi pubblici.

Una delle possibili vie che l'A.C. intende percorrere, parallelamente allo sviluppo di azioni in altri ambiti come quello climatico, economico ed ecologico, è quella dell'armonizzazione del tessuto urbano esistente attraverso processi di densificazione del patrimonio edilizio, come peraltro già avvenuto in occasione dell'approvazione di alcuni accordi pubblico privati recepiti poi nelle varianti parziali descritte al capitolo 1 della presente relazione.

L'incremento strategicamente programmato e selettivo della densità edilizia può mitigare il continuo consumo di suolo e l'aumento del "debito ecologico" che quotidianamente si contrae con l'ambiente.

È ragionevole quindi che il P.I. annoveri tra le primarie modalità di sviluppo del territorio, eventuali progetti volti ad innescare un processo di virtuosa evoluzione urbana sostenibile, soprattutto in quelle parti di città segnate oggi da una frammentazione e una dispersione insediativa.

4.4 La rete ecologica e il paesaggio rurale

Il progetto del paesaggio si articola tra "storia" e "natura", tra costruzione dell'uomo ed elementi naturali, pertanto deve interessare unitariamente il territorio. Così **la tutela ambientale deve essere intesa come requisito di qualità per le politiche di sviluppo e punto fondamentale dello sviluppo stesso.**

All'interno di questa visione troveranno collocazione le regole per le invarianti derivanti dal P.A.T., per gli elementi naturalistici, per la costruzione del paesaggio; a tale fine, in un'ottica generale del processo di riqualificazione, **dovranno essere ripensati i sistemi di connessione** formati dai viali urbani, dalla rete dei corsi d'acqua che rappresentano i principali corridoi ecologici, dal complesso del verde urbano, costituito dal verde dei parchi, dal verde dei quartieri e dagli argini degli scolli consortili che penetrano il capoluogo e le frazioni.

Gli spazi periurbani sono fortemente condizionati dalle dinamiche di trasformazione, le quali generano su di essi effetti che conducono al loro "degrado" ambientale e alla loro marginalità socio-economica. Nonostante l'instabilità prodotta dall'espansione urbana si tratta di **spazi agricoli di grande importanza caratterizzati da un'elevata qualità paesaggistica ed ecologica.**



Affrontare il tema della campagna urbana e periurbana significa far emergere una **nuova idea di città**, nel quale la natura e gli spazi agricoli contribuiscano in misura determinante al miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti ed alla costruzione di una **nuova forma ed immagine urbana**.

Il P.I. punta ad un grande sistema di spazi aperti che riconnetta parchi, le pinete di Fornaci e Donada, aree sportive, la laguna e il sistema delle scoline, le zone agricole, ridefinendo il rapporto tra il tessuto consolidato e il territorio aperto e promuovendo il collegamento della rete ecologica con i sistemi urbani in un'ottica anche di *marketing* e sviluppo territoriale.

4.5 Il processo partecipativo di attivazione della Variante Generale

Il percorso partecipativo deve avvenire, nel pieno rispetto dei rispettivi ruoli, attraverso forme di **partecipazione democratica e modalità di confronto costruttivo con tutte le rappresentanze, i portatori di interesse, i cittadini e le forze politiche presenti in Consiglio comunale**. Il confronto tra i diversi *stakeholders* permette di marcare gli obiettivi, prendere decisioni e formulare nuove progettualità in maniera condivisa. La **partecipazione attiva** alle varie fasi del processo decisionale **permette di raggiungere gli obiettivi con maggior efficacia e qualità**.

In continuità con quanto fatto anche con le precedenti varianti, il percorso partecipativo prevede il **coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini**, sia come singoli che come gruppi di interesse o associazioni per determinare il quadro delle richieste dei cittadini camponogaresi.

Per consentire la partecipazione dei privati alla costruzione e all'affiancamento del Piano, coerentemente con le linee strategiche del P.A.T. e secondo gli obiettivi esposti nel presente Documento, l'Amministrazione attiverà quindi **idonee procedure a evidenza pubblica** per la ricerca di proposte di intervento, coordinate con quelli già programmabili della P.A., finalizzate a:

- **rigenerare immobili/aree obsoleti o dismessi dal punto di vista funzionale** con azioni che ne rafforzino la fruizione pubblica e la qualità ambientale e fisica dei luoghi anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto;
- **riorganizzare la città consolidata attraverso azioni di completamento anche attraverso la revisione delle previsioni vigenti;**
- eliminare le **condizioni di degrado**, in tutte le sue forme, anche attraverso l'applicazione dell'istituto del credito edilizio;
- riprogettare i **margini edificati tra la città e gli spazi aperti di bordo**, coniugando qualità funzionale e architettonica degli spazi con esigenze ecologiche e ambientali.
- rafforzare il **sistema dei servizi** (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso).

Nel caso di iniziative coerenti con gli obiettivi generali ma che presuppongono un consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, è possibile prevedere l'inserimento di un meccanismo di **compensazione ambientale**, prevedendo:

- creazione di aree boscate in ambiti specifici indicati dal piano;
- realizzazione di nuove aree verdi;
- ricomposizioni paesaggistiche di aree compromesse o degradate;
- demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado;

Con il compito di:

- a) **aderire agli obiettivi** del Documento del Sindaco;
- b) **indicare** quali sono **le iniziative** coerenti, a sostegno o in attuazione;
- c) **definire gli interventi di competenza** da individuare nel P.I.;

saranno quindi predisposti appositi avvisi pubblici, differenziati in base al tipo di istanza da presentare.



A) Rigenerazione urbana

L'A.C. intende acquisire proposte su come riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo esistente negli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la selezione di interventi di rigenerazione urbana di aree di degrado che soddisfino specifici obiettivi di miglioramento della qualità urbana e di sostenibilità ambientale.

Le manifestazioni d'interesse potranno riguardare, così come definito dalla LR 14/2017:

- a) i manufatti incongrui e gli elementi di degrado in tutto il territorio comunale;
- b) gli ambiti urbani con degrado edilizio e/o urbanistico e/o socio economico e/o ambientale all'interno dagli AUC;
- c) le zone caratterizzate da disciplina obsoleta non più attuale;
- d) aree con previsioni decadute.

Le azioni che si potranno attuare sono a titolo esemplificativo:

- la demolizione integrale e la rinaturalizzazione del suolo;
- la riqualificazione edilizia;
- la riqualificazione urbana all'interno degli AUC;
- il riuso temporaneo.

L'approccio alle trasformazioni è di mitigazione e adattamento ai cambiamenti, in primo luogo a quelli climatici, **incentivando la sostenibilità ambientale degli edifici e degli spazi urbani e la promozione della qualità architettonica**. Le proposte dovranno dunque produrre un effettivo miglioramento della qualità urbana e raggiungere un elevato standard di sostenibilità ambientale. L'individuazione dei manufatti incongrui da demolire deve essere fatta tenendo in considerazione il beneficio pubblico derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

B) Recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Con riferimento all'art. 43 delle N.T. del P.A.T., l'A.C. intende acquisire proposte finalizzate al cambio di destinazione d'uso di edifici del patrimonio edilizio legittimato degradato e/o dismesso, situato in zona agricola.

Saranno preliminarmente definiti i requisiti minimi per l'accessibilità e l'ammissibilità delle richieste che troveranno poi operatività mediante apposite schede nel P.I..

C) Disciplina delle attività produttive/commerciali in zona impropria

Con riferimento all'art. 26 delle N.T. del P.A.T., saranno inserite nel P.I., le proposte di riqualificazione e gestione delle attività produttive/commerciali presenti in zona impropria. Il PAT riconosce parte di queste attività produttive come "opere incongrue" (Tav.04 "Carta delle trasformabilità") e ne individua di nuove, demandando al P.I. la disciplina degli interventi ammissibili anche mediante l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Tali schedature comprenderanno le sole attività produttive che, pur fuori zona, non presentano aspetti di contrasto con l'ambiente naturale e costruito circostante.

Il P.I. limitatamente alle manifestazioni di interesse inoltrate dai richiedenti, potrà recepire mediante apposita schedatura ed implementare quanto già prescritto dal P.I. vigente, distinguendo le differenti modalità di intervento sul patrimonio edilizio

D) Riprogettare i margini edificati tra la città e gli spazi aperti di bordo

L'A.C. intende acquisire proposte sulla ricomposizione e il ridisegno dei limiti del territorio urbanizzato per procedere con la ricucitura delle aree di frangia, allo scopo di creare un giusto compromesso fra ciò che è costruito e ciò che deve restare naturale.



Qualsiasi trasformazione non potrà in ogni caso prescindere da una preliminare verifica di compatibilità paesaggistica rispetto al sistema di tutele del PAT e della pianificazione di livello superiore, nonché degli inderogabili obiettivi di qualità dell'immagine urbana e degli spazi aperti a salvaguardia del paesaggio agrario.

Particolare attenzione sarà quindi riservata alla salvaguardia della percezione visiva dello spazio urbano attraverso interventi mirati in termini di funzioni e volumetrie.

E) Interventi del fabbisogno abitativo familiare

L'A.C. intende acquisire proposte relative ad interventi generali nel territorio finalizzate alla valutazione di puntuali esigenze di carattere familiare e/o rettifica del perimetro delle zone del P.I. vigente.

I requisiti per l'ammissibilità delle proposte sono legati ad aspetti di carattere soggettivo in riferimento alle caratteristiche del richiedente e alle sue esigenze familiari nonché ad aspetti di carattere urbanistico per la corretta localizzazione degli interventi nel contesto di riferimento secondo la loro compatibilità con lo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione (le cosiddette "aree diffuse"), al fine di non aggravare oltremodò situazioni critiche.

In particolare, saranno da evitare saldature tra le attuali edificazioni a nastro o interventi che portino ad un'edificazione su entrambe i lati contrapposti della viabilità.

La tipologia degli interventi ammessi rientrerà sostanzialmente nei parametri minimali, già previsti dal vigente PI, per la realizzazione di un edificio uni/bifamiliare.

F) Partnership tra pubblico e privato

L'A.C. intende valutare eventuali proposte di accordi tra soggetti pubblici e privati caratterizzate da rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 (vedi D.C.C. n.47/2012 di approvazione dei relativi Atti di indirizzo), subordinate alla corresponsione, se dovuto, del Contributo Straordinario nelle modalità indicate dalle apposite delibere finalizzate:

- alla riduzione e limitazione del consumo di suolo come definito dalla L.R. 14/2017;
- al recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- alla realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi
- al riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- al recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse;
- alla bonifica di aree inquinate o con presenza di rifiuti;
- alla sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- alla realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- alla cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- alla realizzazione di interventi di compensazione/mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S. del P.A.T.;
- ad ogni altro intervento annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Sono inoltre definite le condizioni urbanistiche minime per le proposte di accordo, le quali:

- dovranno necessariamente essere compatibili con la disciplina del P.A.T. e con la V.A.S. ad esso allegata;



- non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, dell'assetto idrogeologico e dei beni culturali;
- dovranno fare riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, in contiguità con l'urbanizzazione esistente e non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica ed ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti e delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.