

Elaborato

8

NORME TECNICHE

Elaborato integrato con il parere della Conferenza di Servizi del 31 luglio 2014



REGIONE DEL VENETO

Direzione Urbanistica

SINDACO

Daniele Chiarioni

Responsabile d'area

Lorenzo Raffagnato

Ufficio Urbanistica

Fabio Martello

Gianluca Maccari

PROGETTO E VALUTAZIONE

Sistema S.n.c - Francesco Sbeti

Archistudio - Marisa Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE

Indagine geologica

Filippo Baratto

Indagine agronomica

Maurizio Leoni

Dina Merlo



SISTEMA

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



Archistudio
Strada Pelosa - 183 - 36100 Vicenza

DATA settembre 2014

Articolo 1.	Finalità.....	4
Articolo 2.	Obiettivi generali	4
Articolo 3.	Elaborati del PAT e ambito di applicazione	4
Articolo 4.	Efficacia e attuazione.....	5
Articolo 5.	Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	6
Articolo 6.	Coordinamento con il PTCP di Rovigo	6
TITOLO 2: Norme specifiche		7
Articolo 7.	Vincoli e norme di tutela.....	7
Articolo 8.	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	7
Articolo 9.	Inquinamento da gas radon	9
Articolo 10.	Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali	9
Articolo 11.	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	11
Articolo 12.	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica.....	11
Articolo 13.	Tutela a fini naturalistici	13
TITOLO 3: Prescrizioni e direttive per la formazione dei PI.....		15
Articolo 14.	Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola.....	15
Articolo 15.	Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e contenuti	16
Articolo 16.	Dimensionamento insediativo e dei servizi	17
SISTEMA INSEDIATIVO		18
Articolo 17.	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	18
Articolo 18.	Consolidamento e linee preferenziali di sviluppo delle aree produttive	19
Articolo 19.	Individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione	20
Articolo 20.	Attività produttive fuori zona.....	20
Articolo 21.	Aree strutturali di intervento	20
Articolo 22.	Individuazione delle aree di recupero edilizio ambientale e funzionale.....	21
Articolo 23.	Individuazione e disciplina di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita	21
SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI		22
Articolo 24.	Tutela e recupero dei centri storici.....	22
Articolo 25.	Ville, chiese e complessi monumentali	22
Articolo 26.	Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale.....	22
Articolo 27.	Definizione dei gradi di intervento.....	23
Articolo 28.	Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale - testimoniale.....	26
SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.....		27
Articolo 29.	Tutele e valori paesaggistico - ambientali.....	27
Articolo 30.	Siti di Importanza Comunitaria.....	28
Articolo 31.	Area di protezione di interesse sovracomunale	28
Articolo 32.	Rete ecologica	29
Articolo 33.	Aree nucleo – SIC	30
Articolo 34.	Area di connessione naturalistica - Aree di rinaturalizzazione	30
Articolo 35.	Isole di naturalità	31
Articolo 36.	Corridoi ecologici principali e secondari	31
Articolo 37.	Alberi monumentali	31
Articolo 38.	Varchi infrastrutturali	32
Articolo 39.	Corridoi urbani.....	32
SISTEMA INFRASTRUTTURALE		32
Articolo 40.	Le reti per la mobilità.....	32
Articolo 41.	Prescrizioni per le infrastrutture viarie	33
Articolo 42.	Percorsi ciclabili e percorso di percezione paesaggistico carrabile, ciclabile e ippovia.....	33
Articolo 43.	Tutela della percezione paesaggistica lungo la strada	33
EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO.....		34
Articolo 44.	Tutela del suolo agricolo	34
Articolo 45.	Tutela dei caratteri agrari e riordino delle zone agricole	35
Articolo 46.	Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo	38
Articolo 47.	Strutture agricole - produttive.....	39
Articolo 48.	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	39
Articolo 49.	Allevamenti zootecnici	40

Articolo 50.	Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola.....	41
Articolo 51.	Attività agrituristiche	41
TITOLO 4: Norme attuative		42
Articolo 52.	Attuazione del PAT	42
Articolo 53.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP)	43
Articolo 54.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	45
Articolo 55.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	46
Articolo 56.	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	46
Articolo 57.	Accordi tra soggetti pubblici e privati	47
Articolo 58.	Mitigazioni e compensazioni ambientali	48
Articolo 59.	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla VAS	53
Articolo 60.	Norme transitorie.....	61

TITOLO 1: Norme generali

Articolo 1. Finalità

Le presenti norme del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in applicazione della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi (PI), individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia.

Articolo 2. Obiettivi generali

Il PAT, coerentemente con i contenuti del Documento Preliminare, si fonda sulla valorizzazione del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, affronta i problemi urbanistici partendo dalle specifiche problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche.

Il PAT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 3 e 13 della LR 11/04 e del PATI tematico dei comuni di Canaro, Fiesse Umbertino, Occhiobello e Stienta, costituisce strumento di tutela del territorio e di valorizzazione ambientale in quanto:

- individua e tutela le risorse naturalistiche ambientali presenti sul territorio comunale;
- formula direttive, prescrizioni e vincoli a cui dovrà attenersi la pianificazione urbanistica successiva (PI e PUA).

Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PAT ed hanno quindi specifica valenza urbanistica i seguenti documenti:

Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:

- Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. 2 – Carta dei valori individuati dal PAT (le invarianti);
- Tav. 3 – Carta della fragilità territoriale;
- Tav. 4/a – Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)
- Tav. 4/b – Carta delle azioni di piano (la trasformabilità);

5. Sintesi della Relazione di Progetto

6. Relazione di Progetto

6.a Carta delle compatibilità del PAT con il PRG

6.b Relazione di Sintesi

7. Relazione Tecnica

8. Norme Tecniche

- allegato 8.A – Ambiti territoriali omogenei e aree strategiche
- allegato 8.B – Perimetrazione dei centri storici e schedatura degli edifici di pregio
- allegato 8.C – Indirizzi e criteri per l'incentivazione della qualità architettonica (recepita dal PATI.)

9. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo

10. Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)

11. Rapporto Ambientale (VAS)

- allegato 11.A – carta della suscettibilità alla trasformazione insediativa

12. Relazione di Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale

13. Dichiarazione di Sintesi

La Relazione di Progetto costituisce strumento primario di interpretazione delle presenti norme di attuazione in quanto essa contiene ed illustra le motivazioni e gli obiettivi delle scelte pianificatorie. L'applicazione del PAT e la redazione del PI dovranno sempre considerare dette motivazioni e detti obiettivi.

Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed 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 discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (d'ora in poi denominata VAS), ed in ogni caso quelle disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Articolo 4. Efficacia e attuazione

Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, ha validità a tempo indeterminato.

Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale.

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

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

I vincoli, le direttive e le prescrizioni, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

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 11/2004 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.

Le varianti al PAT sono adottate ed approvate con le procedure degli articoli 14 e 15 della legge regionale n. 11/2004.

Il PAT si attua attraverso il PI che coerentemente provvederà a individuare e disciplinare le iniziative di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il PAT si attua a mezzo:

1. del Piano degli interventi, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e successive modifiche;
2. di accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e successive modifiche.

I perimetri contenuti nel PAT in riferimento agli ATO, alle aree di urbanizzazione consolidata, alle aree strutturali, agli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nelle Tavv. 4/a e 4/b del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA 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.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI possono prevedere le stesse variazioni

Il PI. può prevedere limitate trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

La variazione delle superfici di trasformabilità non può essere attuata nei casi in cui vengano coinvolti ambiti vincolati contermini all'area.

I Piani e regolamenti di settore dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PAT, data la valenza dello stesso di strumento di disciplina dell'intero territorio comunale.

Articolo 5. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica che determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione, indicate dalla VAS.

L'attuazione delle previsioni del PAT, relativamente all'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio. Prima dell'adozione del Piano degli Interventi o di sue varianti, il Sindaco presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento alle tematiche affrontate nel PAT e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione. Il rapporto evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in relazione agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

Articolo 6. Coordinamento con il PTCP di Rovigo

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP adottato con Delibera Consiglio Provinciale n. 18 il 21 aprile 2009, contro dedotto con Delibera Consiglio Provinciale n.55 del 13 dicembre 2010 e definitivamente approvato con delibera della GRV n.683 del 17 aprile 2012 pubblicata sul BUR n. 39 del 22 maggio 2012.

Il PAT è redatto in conformità del PTCP ai sensi dell'art.12 comma 1 delle NT del PTCP

TITOLO 2: Norme specifiche

Articolo 7. Vincoli e norme di tutela

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso. I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tav. 1 come segue:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zone boscate;
- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – corsi d'acqua;
- Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/2003;
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- Zone Umide (art. 21 PTRC);
- Aree soggette a scolo meccanico P1 del Bacino di rilievo Fissero-Tartaro-Canalbiano;
- Limite tra la fascia fluviale B e la fascia fluviale C del Bacino di rilievo Po;
- Limite esterno della fluviale C del Bacino di rilievo Po;
- Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC);
- Idrografia / Fasce di rispetto
- Depuratori / Fasce di rispetto
- Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto;
- Cimiteri / Fasce di rispetto;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Servitù tecnologica o Fasce di rispetto;
- Allevamenti zootecnici intensivi Articolo 49 delle presenti norme;
- Servitù tecnologica;
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Metanodotto / Fasce di rispetto
- Viabilità esistente del P.R.G.C. vigente/ Fasce di rispetto;
- Viabilità di progetto del P.R.G.C. vigente;
- Ferrovia / Fasce di rispetto;

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Per i contenuti dei vincoli e delle tutele il PAT rimanda alle specifiche normative di riferimento.

Articolo 8. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Contenuto

Gli impianti di comunicazione elettronica ad usi pubblici esistenti sono individuati dal PAT nella Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sono ubicati in prossimità del centro abitato del capoluogo.

Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della L 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della LR 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Direttive

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e a servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n. 259 del 2003 e successive modificazioni anche mediante la previsione di piani di settore, che dovranno regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale:

- ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibile, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico - ambientale;
 - elemento significativo da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto determina una forte riduzione);
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
- ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
 - preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico - edilizio;
 - salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";
- ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;
 - zone per impianti tecnologici in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica e ambientale.

Prescrizioni

Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

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 DPCM 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 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.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso

- in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
 - siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
 - sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Articolo 9. Inquinamento da gas radon

Prescrizioni

Atteso il livello di riferimento del gas Radon, esposto nel Rapporto Ambientale, gli insediamenti residenziali dovranno prevedere idonee azioni finalizzate ad una significativa riduzione dei valori dell'agente inquinante secondo le indicazioni contenute nella DGRV 79/2002 ed agli allegati alla stessa.

Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, alla Tav. 3 "Carta delle fragilità" il PAT classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

Classe di compatibilità I - Terreni idonei.

Contenuto

Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleoalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale. Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche.

Prescrizioni

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'opera.

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

Contenuto

In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d'acqua, della litologia etc.

Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza.

Prescrizioni

Per tale classe di terreni ogni intervento specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la

stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima ($<1,0$ m).

Classe di compatibilità III - Terreni non idonei

Contenuto

Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le cave abbandonate; da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnica e idrogeologica sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Hanno terreni dotati con proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.

Appartengono a questa classe anche le aree interne al sistema fluviale del Po e, nel caso delle fasce golenali, al rischio idraulico dovuto alle altezze idrometriche fluviali.

Si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.

Prescrizioni

Per le aree da ricomporre sarà da pianificare, in sede di PI e seguendo quanto contenuto sia nel progetto iniziale sia nelle specifiche tecniche che hanno accompagnato la concessione, un adeguato controllo a carico degli esercenti, proprietari o, in loro mancanza, a carico degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisica-batteriologicala dell'acqua di falda. Per le zone con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche *ante operam*, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le aree di ex cava già colmate l'uso sarà solo per le pratiche agrarie. Infine si dovrà controllare che il materiale di riempimento sia idoneo e conforme alla normativa inerente alla sicurezza ambientale e la salute pubblica.

Per le zone golenali e intrafluviali saranno possibili solo quelle azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

Prescrizioni comuni a tutte le classi di compatibilità

La progettazione di ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale va verificata, ai sensi del D.M. 14/1/2008, anche in relazione ai possibili fenomeni di liquefazione dei terreni di fondazione.

Articolo 11. Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Contenuto

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino di parti del territorio per le quali si riconoscono le peculiarità dal punto di vista geologico-geomorfologico-idrogeologico, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale.

Nello specifico, per il territorio trattato, si tratta di elementi areali, quali i dossi paleofluviali, dotati di una loro peculiarità morfologica e paesaggistica, che sono storicamente e massicciamente utilizzati per l'edificazione e le attività umane e che, quindi, hanno perso la loro caratteristica geomorfologica, mantenendo però quella paesaggistica, storica ed urbanistica.

Prescrizioni

Il PI provvederà a completare la tutela e la valorizzazione delle invarianti secondo indirizzi, prescrizioni e vincoli, al fine di tutelare il bene in se stesso ed il suo intorno. Tutte le attività antropiche, sia di tipo agricolo, sia di tipo edilizio - urbanistico saranno tese a rispettare i segni fisici che caratterizzano il territorio.

Il PI garantirà la conservazione delle invarianti impedendo gli interventi che possano alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: la rettifica dell'andamento sinuoso dei paleoalvei.

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

Articolo 12. Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica

Contenuto

Il PAT individua, nella Tav. 3 "Carta delle fragilità", le aree soggette a periodiche esondazioni dovute 1) alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali; 2) al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile; 3) alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito di intense precipitazioni; o dovute alla concomitanza di tutti e tre.

Sono aree, che appartengono, normalmente, alla classe P1 della Pericolosità idraulica stilata dall'Autorità di Bacino competente.

Sono soggette storicamente a questi fenomeni di alluvionamenti:

- La zona posta tra l'argine del fiume Po, il confine comunale Ovest sino a Boaria Sant'Anna e lo Scolo Bentivoglio.
- La zona che occupa gran parte del territorio ed è limitata verso Sud dalla linea ferroviaria VE-BO, ad Est dal confine comunale sino a Boaria Cavriane dove gira verso Ovest seguendo via Cavriane, attraversando la A13 ed arrivando alla Boaria Rizza. Da qui scende verso Sud toccando la Loc. I Palazzi, riattraversando la A13 e interessando anche parzialmente le sedi artigianali poste a ridosso della SP nr.6 e le zone urbanizzate in fregio a via Bocalara.

Prescrizioni

In fase di P.I., in queste aree dovrà essere condotta una specifica valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta con il PAT. Per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto. Tutto questo rimane rapportato all'importanza ed alla tipologia dell'opera in progetto.

In relazione ai risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare, in sede di PI, le opere in sotterraneo

oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire alluvionamenti dei vani interrati.

Oltre alle citate valutazioni del rischio mediante calcoli e modellazioni, dovrà essere mantenuta la funzionalità ed efficienza delle aste fluviali e della rete scolante consorziale o meno attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale ri-sezionamento dell'alveo.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica.

Ogni intervento sarà fatto in osservanza della normativa vigente nazionale e regionale, scegliendo tecniche d'intervento e strutture a basso impatto e tali da non diminuire l'efficienza idraulica del sistema. In queste aree non si dovranno eseguire scavi in aderenza agli argini per non comprometterne la stabilità. Per gli interventi che devono essere realizzati entro la fascia di 10 metri dal ciglio dei canali demaniali o dall'unghia a campagna degli argini demaniali, il parere del Consorzio di Bonifica costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della DIA.

Ogni progetto sarà sostenuto da adeguate indagini idrogeologiche per stabilire lo spessore, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche delle coperture sciolte. I dati acquisiti dovranno essere rapportati alle condizioni idrologiche ed idrauliche locali al fine di ottenere, anche mediante codici numerici affidabili, la presenza di criticità idrogeologica e per progettare sia gli interventi di messa in sicurezza, sia la manutenzione delle condizioni di invarianza idraulica, per le aree eventualmente edificabili, attraverso misure compensative.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con l'Amministrazione Comunale interessata.

Il PI andrà a definire nel dettaglio, mediante approfondimenti e studi specifici, il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 1322/2006 e ss.mm.ii.. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica, anche in relazione alle aree di rischio idraulico, sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della DGRV n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica.

I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate.

Non sarà ammesso qualsiasi interrimento dei fossi esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata, o per i passi carrai; in particolare le nuove tombature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate.

Per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi

perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.

Il PI assumerà le direttive contenute negli artt. 12-13-14 delle Norme PAI.

Il comune provvederà ogni 5 anni, o in un tempo minore se saranno intervenuti fatti rilevanti, ad aggiornare, d'intesa con le autorità competenti in materia idraulica, la perimetrazione delle aree esondabili o a ristagno idrico e il relativo grado di pericolosità, tenendo conto di quanto previsto dagli specifici piani di settore.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, fatto salvo quanto previsto nei competenti piani di settore, è fatto divieto:

- di eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;
- di ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

E' vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq. Fanno eccezione le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o comunque pregiudizievoli per l'ambiente, di cui al comma 1, e le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici, qualora sussistano giustificati motivi e/o non siano possibili soluzioni alternative. La superficie di 2000 mq impermeabili non può essere superata con più di una autorizzazione. La superficie che eccede i 2000 mq deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo. I comuni sono tenuti ad adeguare i loro regolamenti in recepimento del presente comma.

Fino all'adozione del PAI del Fissero-Tartaro-Canalbianco

- le aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), ad esclusione delle aree a scolo meccanico, vengono qualificate come aree esondabili o a ristagno idrico, con conseguente applicazione della relativa normativa.
- per la disciplina delle aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), valgono le norme di salvaguardia del precedente Progetto di Piano adottato dall'Autorità di Bacino con deliberazione n. 1 del 12 aprile 2002.

Articolo 13. Tutela a fini naturalistici

Contenuto

Il PAT nella Tav. 2 individua gli ambiti di tutela a fini naturalistici, intendendosi per tali i territori ed elementi naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da significativi livelli di naturalità e biodiversità ovvero dalla presenza di particolari specie floristiche, vegetazionali, faunistiche e di coltura agraria, associati spesso a valori paesaggistici.

La tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio, concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali.

Il PAT segnala:

- l'area già ricompresa nel SIC Delta del Po: tratto terminale e Delta Veneto IT 3270017 alla quale attribuisce specifica tutela;

- il reticolo delle acque;
- le formazioni arboree di pregio in area agricola;
- gli ambiti fluviali.

Direttive

I perimetri di tali ambiti possono essere precisati dal PI, sulla base della verifica di limiti fisici o catastali.

La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme che vanno tradotte in indicazioni progettuali e normative dal PI.

Prescrizioni

Per tutti gli ambiti sopra elencati il PAT prescrive il divieto di interventi che alterano le caratteristiche di naturalità e biodiversità quali cave, discariche, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; scavi e movimenti di terra in genere; allevamenti zootecnici; nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività rurale, agli edifici esistenti e alle nuove edificazioni eventualmente previste.

Direttive comuni per tali aree sono:

- conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità;
- conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche colturali tradizionali.

TITOLO 3: Prescrizioni e direttive per la formazione dei PI

Articolo 14. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

Contenuto

La superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può interessare una superficie complessiva di **276.927,3** mq, calcolata secondo le modalità indicate negli Atti di Indirizzo della Regione Veneto riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c.

Superficie territoriale Comunale (STC)
3.253,9907 ha

SAU

Uso del Suolo	Ettari	%
Seminativi irrigui	2.052,69	80,36
Colture orticole	9,87	0,39
Frutteti	44,20	1,73
Pioppeti	23,44	0,92
Totale	2.130,21	100,0

Superficie Territoriale	3.253,99
SAU da reale uso del suolo	2.130,21
Rapporto SAU/STC (2.130,21/3.253,99)	65,64%
Coefficiente di Pianura	> 61,3%
Indice trasformabilità SAU	1,3%
Superficie massima trasformabile (Smt 2.130,21*1,3%)	276.927,3

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 SAU trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

Direttive

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

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché quelle che, ancorché adottate, sono incompatibili con il PATI sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito registro fondiario e della produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Articolo 15. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e contenuti

Contenuto

Il PATI suddivide il territorio dei quattro comuni in ATO coerenti e concordati con i PAT dei singoli comuni garantendo così la contiguità con la ripartizione territoriale dell'ambito intercomunale.

Il PAT individua nel territorio comunale sette Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi. La perimetrazione degli ATO è contenuta nella Tav. 4/a cui al precedente Articolo 3.

La Relazione di Progetto descrive ciascun ATO; nell'allegato 8.A alle presenti norme è stabilito il quadro normativo, così come previsto negli appositi Atti di Indirizzo della LR 11/04, e ciò in funzione sia dell'elaborazione del successivo PI, sia dell'individuazione delle misure di salvaguardia cui attenersi.

In particolare vengono definiti:

- caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali;
- carichi insediativi e servizi;
- criticità e fragilità;
- obiettivi e temi progettuali;
- direttive e prescrizioni per il PI.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1: OCCHIOBELLO
- ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA
- ATO 3: ZONA PRODUTTIVA – COMMERCIALE
- ATO 4: DIRETTRICE URBANISTICA EST
- ATO 5: NUCLEI INSEDIATI LUNGO IL PO
- ATO 6: GURZONE
- ATO 7: ZONA AGRICOLA

Per quanto riguarda le misure di compensazione e mitigazione, si fa riferimento alle indicazioni contenute nella VAS specifica per ciascun ATO.

Direttive

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica - ambientale definiti dal PAT.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, nel caso prevede variazioni del perimetro alle ATO, ai sensi dell'Articolo 4 delle presenti norme deve garantire che non venga alterato l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Articolo 16. Dimensionamento insediativo e dei servizi

Contenuto

Il PAT recepisce i servizi di interesse comune di maggiore rilevanza individuati dal PATI.

Il PAT determina nell'allegato 8.A alle presenti norme per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

La dotazione di standard esistenti e quella prevista dal PRG vigente sono pari rispettivamente a 23,04 e 29,69 per un totale di 52,74 mq per abitante.

tipo di servizio	esistenti		non attuati		totale	
	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
istruzione	45.088	4,03	0	0	45.088	0
interesse comune	59.960	5,35	10.544	0,94	70.504	6,30
verde	129.728	11,58	257.183	22,96	386.911	34,55
parcheggi	23.271	2,08	64.827	5,79	88.097	7,87
totale	258.046	23,04	332.554	29,69	590.600	52,74

Il presente Piano fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT sono:

1. parcheggi pubblici 8 mq/ab
2. verde pubblico 12,5 mq/ab
3. attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
4. attrezzature collettive 5 mq/ab

Direttive

Il PI dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004.

Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standard previsti dal presente articolo.

Il PI, dovrà classificare le zone destinate a standard secondo le seguenti categorie:

1. aree di proprietà pubblica;
2. aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
3. aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
4. altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), per effetto di convenzioni con il comune.

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 seguono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica secondo le modalità indicate all'Articolo 54 delle presenti norme.

In sede di formazione del PI la dotazione esistente deve essere incrementata al fine di raggiungere il minimo previsto per ciascuna tipologia di servizi.

In sede di formazione del PI la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo può essere raggiunta computando le quantità di più ATO, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

Il PI definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferibilmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al PI l'individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

Prescrizioni

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 DPR 380/2001, ricadenti all'interno della città consolidata, sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate 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 ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.

SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 17. Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Contenuto

Il PAT indica nella Tav. 4/b le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato. L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO.

Direttive

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

- privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati (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);
- siano adiacenti ad aree già edificate;
- riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, all'esposizione;
- rispettino preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
- consentano di realizzare gli interventi di riqualificazione della viabilità comunale.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:

- le specifiche zone territoriali omogenee,
- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
- le specifiche carature urbanistiche,
- la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
- le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Sociale prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle

aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Articolo 18. Consolidamento e linee preferenziali di sviluppo delle aree produttive

Contenuto

Il PAT comprende all'interno della città consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse. Nel definire le destinazioni d'uso ammesse il PAT tiene conto che l'uso delle aree produttive si va sempre più evolvendo verso un modello non monofunzionale dove sono compresenti (anche all'interno della stessa impresa) funzioni produttive, commerciali e di servizio.

Il PAT indica nella Tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo produttivo. Tali linee preferenziali di sviluppo indicano sia aree già previste dal previgente PRG e non urbanizzate né convenzionate, ma per le quali si conferma la programmazione, sia nuove possibili previsioni di ampliamento emergenti dalla domanda locale

Le aree produttive di urbanizzazione consolidata e le linee di sviluppo delle aree produttive individuate dal PAT interessano gli ambiti definiti dal PTCP come "ambiti di riordino" e "ambiti multiuso a prevalente vocazione commerciale".

Direttive

Per tutte le aree produttive il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

Il PI per ciascuna area produttiva dovrà inoltre:

- prevedere una opportuna dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- analizzare la tipologia e la qualità delle attività insediate in modo da riconoscere quelle non compatibili oppure quelle in fase di riconversione.

In sede di PI dovranno essere rispettate le direttive previste dal PTCP all'art. 73 per gli ambiti di riordino, predisponendo come previsto dall'art.74 del PTCP un Piano Unitario di Coordinamento, mentre per gli ambiti multiuso a prevalente destinazione commerciale il PI, per realizzare nuovi insediamenti e ampliamenti di quelli esistenti, dovrà provvedere, secondo quanto stabilito dall'art. 81 del PTCP, a:

- redige uno specifico Piano per la riqualificazione ambientale e viaria del comparto urbanistico compreso tra l'abitato di Santa Maria Maddalena ed Occhiobello;
- realizzare, anche utilizzando aree esterne alle specifiche zone produttive, idonee fasce di verde tali da consentirne l'integrazione con la rete ecologica;
- prevedere l'utilizzo di tecnologie e materiali idonei a ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo.

Prescrizioni

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

L'ampliamento delle aree produttive è definito nel rispetto delle direttive del PTCP.

Per tutte le altre aree produttive, che restano confermate rispetto al PRG vigente sono confermati i parametri e le modalità del PRG stesso; sono ammessi interventi di riqualificazione, ampliamenti o trasferimenti di aziende esistenti comunque da verificare nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità definiti dalla VAS e degli ambiti di tutela indicati dal PAT

Il PI subordina l'attuazione delle nuove aree produttive alla formazione di PUA o a specifiche schede progettuali.

Il PI nel caso di interventi di trasformazione, in attuazione delle linee preferenziali di sviluppo delle aree produttive, in direzione del territorio aperto ad uso agricolo (ATO 3 - ATO7) deve, in ragione delle sostanze inquinanti che possono essere emesse in atmosfera pur nel rispetto della normativa vigente, e delle possibili interferenze con il paesaggio, individuare delle fasce tampone di mitigazione lungo i perimetri degli ambiti di trasformazione.

Per tutte le aree produttive il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

Articolo 19. Individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione

Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolare interesse, il PAT individua nella Tav. 4/b i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali nessuna nuova edificazione è consentita, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura.

In base al maggior dettaglio di scala delle previsioni urbanistiche, il PI può prevedere limitate rettifiche della definizione dei limiti fisici alla nuova edificazione, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS.

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali nel rispetto delle azioni attribuite a ciascun specifico ambito come previsto dalle presenti norme.

Articolo 20. Attività produttive fuori zona

Contenuto

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel Quadro Conoscitivo, non individua alcuna attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Direttive

Il PI potrà individuare eventuali attività da confermare, da bloccare o da trasferire.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere valutati tenendo conto dei seguenti criteri:

- rispetto dei piani paesistici e territoriali,
- insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto,
- attività non compresa tra le industrie insalubri di prima e seconda classe,
- collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza,
- attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria.

Per le attività produttive fuori zona non confermate, il PI ne prevede il trasferimento in zona consona produttiva sulla base delle indicazioni contenute nell'Articolo 56 delle presenti norme.

Articolo 21. Aree strutturali di intervento

Contenuto

Il PAT individua all'interno di ciascun ATO le aree nelle quali sono previsti interventi di riconversione urbanistica e funzionale, considerati come strategici per l'assetto futuro del comune.

ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA

2.a AREA DI RECUPERO EDILIZIO ED AMBIENTALE CdQ

2.b AREA STRATEGICA PESCA SPORTIVA

ATO 4: DIRETTRICE URBANISTICA EST

4.a AREA STRATEGICA "CASCINA GRANDE"

Direttive

Per ciascuna area strutturali il PAT indica nell'allegato 8.A le direttive e le prescrizioni per il PI. Per tutte le aree strategiche è obbligatorio il PUA.

Articolo 22. Individuazione delle aree di recupero edilizio ambientale e funzionale

Contenuto

Il PAT individua, negli ATO 2 Santa Maria Maddalena, ATO 5 Nuclei insediati lungo il Po e ATO 6 Gurzone, delle aree per le quali è previsto un intervento unitario di recupero edilizio ambientale e funzionale.

Direttive

E' compito del PI valutare la necessità di prevedere l'attuazione degli interventi attraverso un PUA.

Le destinazioni funzionali possibili all'interno di tali aree sono differenziate a seconda della loro localizzazione.

All'interno delle aree di recupero collocate nell'ATO 5 sono consentite: strutture agrituristiche, aree attrezzate per la sosta dei percorsi ciclabili e pedonali, e punti informativi. Sono confermate le destinazioni d'uso residenziali esistenti all'adozione del PAT.

L'area di recupero dell'ATO 2 ha assunto la modalità attuativa prevista dalle aree strutturali di intervento definite nell'articolo 21 delle presenti norme e nelle direttive e prescrizioni dell'allegato 8 A

L'area di recupero dell'ATO 6 Gurzone, consente le funzioni residenziali, in sede di PI il Comune può prevedere il convenzionamento con i privati perché realizzino le infrastrutture primarie necessarie ad attrezzare l'area, anche nel caso di intervento edilizio diretto.

Prescrizioni

La promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente può avvenire attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando anche, nell'ATO 5 l'opportunità di inserire destinazioni turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione viste le LR 11/04, 33/04 e 9/05;

Il PI dovrà prevedere il trasferimento degli insediamenti industriali/artigianali nelle zone produttive esistenti e/o nuove; stabilendo inoltre i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona attivando se necessario utilizzo dell'istituto dei crediti edilizi secondo quanto previsto dall'Articolo 56 delle presenti norme e nel rispetto del DPR n.447/98 4 relativa circolare n.16 del 31 12 01.

In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo sono subordinati al titolo 2 norme per le fasce fluviali artt. 28-31 delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Po adottato deliberazione del comitato istituzionale n.18 in data 26.4.2001.

Articolo 23. Individuazione e disciplina di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita

Contenuto

Il PAT non prevede nuove aree per le grandi strutture di vendita.

Prescrizioni

Il PI dovrà provvedere al riordino delle attività commerciali previste nella zona prospiciente la via Eridania.

Il PI nel rispetto delle quantità e della modalità previste dalla LR 15/2004 definirà l'incremento massimo di superficie territoriale da destinare a zona per attività commerciale tenendo conto della situazione viabilistica e della disponibilità di aree a parcheggio.

SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI

Articolo 24. Tutela e recupero dei centri storici

Contenuto

Il PAT individua nella Tav. 1 il perimetro dei centri storici derivato dal PRG e nelle Tavv. 2 e 4/b il perimetro definito dal PAT relativo al centro storico di Occhiobello e di Santa Maria Maddalena. L'obiettivo è la tutela dei tessuti storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Direttive

Il PI potrà rivedere i perimetri indicati dal PAT apportando le modifiche conseguenti all'uso di una scala di maggiore dettaglio e agli approfondimenti di indagine e alla verifica derivante dal confronto con le mappe e i catasti storici perseguendo l'obiettivo di salvaguardare il tessuto storico.

All'interno dei centri storici il PAT individua planimetricamente gli edifici di maggior interesse architettonico, che il PI può sempre integrare attraverso una individuazione puntuale.

I perimetri e le modalità per la loro definizione sono contenuti nell'allegato 8.B delle presenti norme.

Il PI, conformemente all'art. 40, comma 5 della LR 11/04, attribuirà a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento; provvederà altresì, alla luce della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi, alla specificazione per ciascuno di essi delle modalità di intervento così come definite al punto precedente.

Il PI individua oltre a ciò gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale e in contrasto con gli obiettivi di tutela, e disciplina i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio, in accordo con i criteri previsti all'Articolo 56 delle presenti norme.

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG vigente con le modalità riportate nell'Articolo 56 delle presenti norme.

Articolo 25. Ville, chiese e complessi monumentali

Contenuto

Il PAT tutela le ville, le chiese, i complessi monumentali presenti nel territorio comunale anche al di fuori dei Centri Storici, individuandoli planimetricamente nella tav. 1, 2 e 4/b.

I beni vincolati a sensi del D.lgs 42/2004 e localizzati al di fuori dei centri abitati sono indicati nella Tav. 2 e 4/b del PAT. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Sono soggetti a tutela anche gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

Direttive

Il PI provvederà a stabilire, per ciascuno degli edifici esistenti, le corrispondenti categorie di intervento, fra quelle indicate nell'Articolo 27 delle presenti norme, stabilendo se del caso le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse. Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte – parchi, giardini, viali, etc. – e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.).

Al fine di favorire il recupero dei beni il PI indica le destinazioni d'uso consentite anche in deroga alla zona di appartenenza avendo attenzione per la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dei manufatti.

Articolo 26. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale

Contenuto

Il PAT individua planimetricamente nelle Tavv. 2 e 4/b e nell'allegato 8.B gli edifici di interesse storico-ambientale.

Direttive

Il PI dovrà provvedere all'integrazione e completamento del censimento di tali edifici, alla definizione per ciascuno di essi dei criteri di intervento ai sensi dell'Articolo 27.

Il PI dovrà inoltre stabilire le destinazioni d'uso ammesse per ciascuno di essi in relazione alla zona di appartenenza:

- nel caso di zona residenziale e a servizi (residenza, e funzioni compatibili con la residenza);
- nel caso di zona agricola (residenza, funzioni connesse con l'attività agricola, e funzioni di servizio compatibili con l'attività agricola);
- nel caso di area per attività economiche (residenza, funzioni connesse con l'attività produttiva e commerciale, e funzioni di servizio compatibili con l'attività produttiva)

al fine della loro salvaguardia fisica e del territorio circostante.

Prescrizioni

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG, quando presenti, in alternativa sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono soggetti a tutela anche gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

Articolo 27. Definizione dei gradi di intervento

Il PAT determina i seguenti gradi di intervento:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 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 ancorché si tratti di vincolo indiretto di cui all'Articolo 25 e all'Articolo 26 delle presenti norme.

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;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 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 originali mediante limitati interventi edilizi.

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

- restauro e ripristino dei parametri esterni 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 una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 3 - Edifici di interesse ambientali e 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, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

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 una altezza netta minima dei locali 2,55 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 con l'ambiente circostante.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura 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 una altezza netta minima dei locali 2,55 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 effettuati 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.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

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 e modeste modifiche di sedime;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 6 - Edifici in contrasto con l'ambiente

Riguarda gli edifici e i manufatti che costituiscono elementi di degrado rispetto al contesto.

Per questi edifici si prevede la demolizione senza ricostruzione; nel caso di costruzioni legittime tale intervento può comportare il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità di cui all'Articolo 56 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole 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, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, si fa riferimento all'Articolo 48 delle presenti norme. Ai sensi dell'art. 44 comma 5 della Lr. 11/04 in territorio agricolo sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Articolo 28. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale - testimoniale

Contenuto

Sono definiti manufatti minori di interesse ambientale gli elementi che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo, precisamente: capitelli, recinzioni, chiuse e manufatti idraulici etc.

Direttive

Il PI individuerà i manufatti di interesse ambientale e culturale. Il PI deciderà quali sottoporre a tutela tenendo conto che si tratta di segni organizzatori del territorio e in quanto tali portatori di un interesse che prescinde la qualità architettonica.

SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Articolo 29. Tutele e valori paesaggistico - ambientali

Contenuto

Il PAT individua, sulla scorta delle indagini agronomiche, le tipologie di paesaggio che caratterizzano il territorio agricolo suddivise in:

- Paesaggi fluviali:
 - Corridoio fluviale
 - Paleoalveo del Poazzo
- Paesaggi della bonifica idraulica:
 - Paesaggio aperto, con appezzamenti di ampie dimensioni e forte percezione degli elementi identitari della bonifica;
 - Paesaggio aperto a buona integrità fondiaria, con insediamenti rurali radi o assenti;
 - Ambiti agricoli con appezzamenti di piccola e media dimensione, spesso in contesto periurbano.
- Paesaggi urbani:
 - Centri abitati
 - Insediamenti produttivi di recente impianto

Per ciascun ambito il PAT persegue la tutela delle specifiche qualità ambientali, naturalistiche e paesaggistiche, soprattutto in presenza di ambiti rurali sufficientemente integri, con consistente dotazione di fornitura a verde e presenza di connessioni a rete, dove l'edificazione risulta generalmente scarsa, o concentrata anche in piccoli aggregati, a prevalente tipologia agricola e/o al servizio delle attività agricole.

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino di queste parti del territorio per le quali si riconoscono le peculiarità dal punto di vista paesaggistico - ambientali, produttive, ecologiche, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo e per l'uso sociale. Sono parti del territorio fondamentali ai fini della costruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente l'aumento del potenziale biotico attraverso nuovi impianti e rinaturalizzazioni.

Direttive

Per quanto riguarda i paesaggi legati all'agricoltura il PI integra tale individuazione e tiene conto nel formulare le previsioni degli obiettivi del PAT. Inoltre il PI definisce gli interventi ammessi sulla base della normativa e dei seguenti criteri:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale, con salvaguardia e valorizzazione dei beni storico - culturali;
- riqualificazione paesaggistico - ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio aperto, sia dei manufatti, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici residenziali, secondo i disposti dell'art.44 della legge regionale n.11/2004, fatta eccezione per le strutture agricolo - produttive che, in considerazione dell'ambito territoriale in oggetto, saranno regolati attraverso specifici parametri in considerazione degli utilizzi e indirizzi aziendali, nonché da modalità di inserimento paesaggistico;
- salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibile con gli obiettivi di tutela;

- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- mantenimento e incremento di sistemi di siepi, filari, aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area ai fini della costruzione della rete ecologica;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela delle visuali di percezione paesaggistica lungo la strada;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 30. Siti di Importanza Comunitaria

Contenuto

I siti di importanza comunitaria e le zone di protezione speciale, che contribuiscono alla formazione della Rete Natura 2000, tutelata dall'art.6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, dalla normativa nazionale di attuazione dalle linee guida regionali, sono riconosciuti come ambiti sensibili, a massima valenza naturalistica e come tali individuati tra le invarianti di natura ambientale.

In particolare all'interno del territorio comunale è stato individuato il seguente ambito: il SIC Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto (IT3270017).

Direttive

Il Piano degli Interventi potrà dare indicazioni puntuali sull'area di influenza dei SIC:

- all'interno della quale prescrivere la valutazione di incidenza ambientale;
- sugli interventi di ricomposizione ambientale da effettuare prioritariamente;
- sulle mitigazioni e compensazioni da realizzare in occasione di piani e progetti.

Valgono i dispositivi normativi della legislazione vigente nazionale e regionale in materia.

Prescrizioni

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997- Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

Articolo 31. Area di protezione di interesse sovracomunale

Contenuto

Il PAT individua e perimetra nella Tav. 4/b un'area di protezione di interesse sovracomunale destinandola a parco lineare da tutelare e da valorizzare anche in funzione turistico-ricreativa.

Prescrizioni

Nell'Area di protezione d'interesse sovracomunale coincidente con l'ambito del Progetto integrato per la valorizzazione turistica del sistema fluviale della sinistra Po si applicano le normative del PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po riferite alle Classi Fluviali (art. 289 in particolare per quanto attiene alle attività consentite e vietate così come definite dagli articoli 29, 30 e 31 del citato PAI).

Articolo 32. Rete ecologica

Contenuto

La rete ecologica del comune si presenta strutturata in:

- aree nucleo - SIC
- area di connessione naturalistica - area di rinaturalizzazione
- isole di naturalità
- corridoi ecologici principali e secondari
- alberi monumentali
- corridoi urbani

Direttive

Il PI provvede a specificare i modi d'uso e di tutela per l'insieme delle suddette componenti ecologico-strutturali, operando per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico tra i diversi elementi, coerentemente con la pianificazione provinciale.

Il PI intraprende progetti di ricostruzione e miglioramento della rete ecologica locale attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale e di connessione finalizzati:

- al potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- alla previsione di specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale, in particolare tenendo conto degli interventi di trasformazione del territorio previsti dal PAT;
- alla previsione di realizzare neoecosistemi sia con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di infrastrutture ed aree insediate;
- all'individuazione di corridoi ecologici fluviali e il miglioramento delle capacità di autodepurazione dei reticoli idrografici;
- alla gestione e la conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori a funzione, anche favorendo le colture arboree specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio).

I corridoi indicati devono essere obbligatoriamente conservati e potranno essere meglio precisati e integrati dal PI che ne definirà le dimensioni e, ove possibile, indicherà anche la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento. L'andamento potrà essere modificato in ragione di una progettazione più dettagliata per meglio adeguarlo alla situazione reale.

Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio. In questi ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi

Nel caso di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete ecologica il PI deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete stessa, quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali o l'interruzione delle recinzioni.

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PI programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde in modo da garantire una maggiore funzionalità delle stesse, una migliore qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, il consolidamento e sviluppo di una rete di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti.

La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, completerà e meglio preciserà la ricognizione degli elementi delle reti suddette, prevedendo il miglioramento delle aree nucleo e di rinaturalizzazione, attraverso interventi di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo anche i proprietari delle aree interessate.

Provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare, le azioni per il rafforzamento e la ricostruzione di corridoi e buffer zone, avendo attenzione per:

- valorizzazione e tutela degli elementi individuati;
- gli interventi di completamento della rete ecologica che permettono, a partire dai nodi, la continuità della rete di collegamento;
- gli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI restano confermate le previsioni del PRG vigente e le norme sovracomunali; è vietata comunque ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi.

Articolo 33. Aree nucleo – SIC

Contenuto

Sono gli ambiti di adeguata estensione, dove la componente floristica e faunistica assume significativa presenza, rispetto alle aree rurali circostanti. Rappresentano i nodi della rete ecologica sovra comunale e regionale.

Direttive

Gli interventi all'interno di questi ambiti dovranno tendere a conservare, migliorare e ripristinare gli habitat di pregio naturalistico, con programmi coordinati a scala provinciale e regionale. Nel caso del corridoio fluviale del Po le misure di conservazione e miglioramento degli habitat dovranno essere coordinate, per quanto possibile, a scala interregionale, allo scopo di prevenire e limitare possibili alterazioni degli ecosistemi acquatici e ripariali.

Prescrizioni

Gli interventi ammessi sono volti a migliorare la funzionalità ecologica dei siti e ad incrementare la componente naturale di questi ambiti. Qualsiasi trasformazione dell'assetto delle aree nucleo sarà accompagnata da progetto di sistemazione a verde e da valutazione di compatibilità ambientale, oppure da valutazione di incidenza ambientale, qualora appropriata.

Articolo 34. Area di connessione naturalistica - Aree di rinaturalizzazione

Contenuto

Il PAT individua nella Tavola 4/b le aree a maggior vocazione per interventi di rinaturalizzazione; sono ambiti che per morfologia, ubicazione e dotazione di vegetazione naturaliforme risultano idonei per il miglioramento e lo sviluppo dei livelli di biodiversità. Le aree in esame assumono un ruolo strategico nel consolidamento e nello sviluppo della rete ecologica comunale.

Direttive

Le aree di rinaturalizzazione sono da considerare ambiti prioritari per interventi di miglioramento della copertura vegetale e di valorizzazione della fruizione ricreativa e didattica. Tali ambiti sono posti in relazione alle aree urbane a maggior densità, allo scopo di svolgere la funzione di area cuscinetto.

Prescrizioni

- non sono ammesse attività o interventi che possano alterare la morfologia dei luoghi o compromettere le caratteristiche di naturalità e biodiversità, quali cave, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere; movimenti terra non funzionali alla ricomposizione ambientale.

- dovrà essere conservata e migliorata la copertura vegetale, potenziando il verde verticale e migliorando il soprassuolo arboreo esistente.

Articolo 35. Isole di naturalità

Sono zone umide, quali maceri, ex cave, specchi d'acqua, individuati in Tav. 2 e in Tav. 4/b, generalmente separate dalla matrice a maggior valenza naturalistica, ma significative per incrementare la biopermeabilità del territorio agricolo; esse contribuiscono alla permanenza di isole di naturalità nel territorio rurale.

Direttive

Le isole di naturalità sono da considerare ambiti prioritari per l'applicazione degli incentivi provinciali, regionali e comunitari, a fronte di impegni agro ambientali da parte degli imprenditori agricoli, intesi a conservare, migliorare o ripristinare queste aree.

Prescrizioni

Dovrà essere conservata o migliorata la estensione di queste formazioni, favorendo l'equilibrio tra lo specchio d'acqua e la biomassa vegetale. La riduzione delle superfici ricadenti in questa tipologia è limitata ai casi di forza maggiore, previa compensazione con progetti di sistemazione a verde ambientale di pari superficie.

Articolo 36. Corridoi ecologici principali e secondari

Contenuto

La Tav. 4/b individua i corridoi ecologici, distinguendoli in principali e secondari, questi ultimi corrispondenti ai collettori ed agli scolli di bonifica di minore estensione. La presenza dell'acqua conferisce a questi elementi un particolare interesse faunistico ed ambientale. Essi rappresentano inoltre la rete funzionale alla difesa idraulica del territorio.

Direttive

L'ambito di tutela paesaggistica dello scolo Poazzo rappresenta un corridoio verde principale, attestato sul paleo alveo del Po meglio conservato, che interessa il territorio dei comuni di Canaro, Fiesse Umbertino, Occhiobello, Stienta. Questo ambito, di rilevante estensione, viene individuato nella Tav. 4/b come Contesto territoriale unitario, destinato alla realizzazione di un programma di riqualificazione rurale ed urbana, volto al miglioramento della qualità paesistica e allo sviluppo del turismo rurale, in connessione con la rete di percorsi fluviali, ciclabili, pedonali, ippici del Po.

I corridoi ecologici sono da considerare ambiti prioritari per l'applicazione degli incentivi provinciali, regionali e comunitari, per interventi agro ambientali. Si dovrà favorire la ricostituzione della vegetazione ripariale arbustiva ed arborea, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio e di gestione delle opere di difesa, nonché la continuità del corridoio stesso, laddove interrotta.

Prescrizioni

Gli interventi ammessi nei corridoi ecologici devono essere improntati al miglioramento della funzionalità biologica dell'elemento idrografico ed al potenziamento della copertura vegetale, fatte salve le opere di bonifica od irrigue, di competenza del Consorzio di Bonifica.

Articolo 37. Alberi monumentali

Contenuto

Gli alberi monumentali, così come individuati nella Tav. 2 "Carta dei valori", sono elementi di pregio botanico e paesaggistico, che imprimono agli spazi rurali aperti una connotazione di spiccato interesse visuale, per il contrasto dell'elemento verticale con il contesto circostante.

Direttive

Gli alberi monumentali sono da considerare ambiti prioritari per l'applicazione degli incentivi provinciali, regionali e comunitari, per interventi di conservazione, cura e miglioramento delle condizioni vegetative ed estetiche. Si dovrà favorire la ricostituzione delle alberature poderali, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio e di gestione delle aree agricole.

Prescrizioni

Tali soggetti arborei dovranno essere tutelati e conservati in buono stato; è vietato in ogni caso l'abbattimento.

In caso di attacchi parassitari e/o di avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali. Il PI dovrà individuare con apposita schedatura esemplari, alberate, macchie arboree, siepi che, per dimensioni, valore estetico, pregio paesaggistico o rilevanza storico-culturale meritano di essere tutelati.

Articolo 38. Varchi infrastrutturali

Contenuto

Per varchi infrastrutturali si intendono quelli che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Direttive

Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (*buffer zones*), alla valutazione della accessibilità e permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti)

Articolo 39. Corridoi urbani

Uno degli elementi assenti nel sistema insediativo di Occhiobello, che il PAT intende costruire è rappresentato dalla necessità di legare la città consolidata (così come era nel passato prima della costruzione delle opere di difesa) con il Po.

La rete ecologica comunale e sovracomunale individua ambiti lineariformi, corrispondenti ad aree urbane, caratterizzate da presenza di aree verdi, percorsi ciclopeditoni e spazi aperti, da tutelare e riqualificare, per favorire la permeabilità del territorio e la mobilità lenta ciclabile e pedonale. I corridoi urbani, connettono l'edificato a prevalente funzione residenziale con gli spazi aperti rurali e fluviali.

Fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi è stabilita in 50 metri. L'andamento potrà essere modificato in ragione di una progettazione più dettagliata per meglio adeguarlo alla situazione reale.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 40. Le reti per la mobilità

Contenuto

Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il PAT prevede una serie di interventi da definirsi specificamente all'interno del PI.

Tali interventi sono così definiti:

- nuovi tracciati di collegamento tra assi viari esistenti
- riordino viabilistico e miglioramento dei collegamenti
- nodi viabilistici destinati a risolvere punti di crisi della viabilità;
- costruzione della rete dei percorsi ciclabili e delle ippovie con funzioni ricreative;
- costruzione della rete dei percorsi ciclabili per la mobilità alternativa;
- valorizzazione della linea ferroviaria esistente con progetto di nuova fermata metropolitana prossima all'abitato di Santa Maria Maddalena.

Direttive

I tracciati di strade, i nodi viabilistici e le piste ciclabili di progetto sono da ritenersi indicativi. La definizione avverrà in sede di PI o di progetto esecutivo dell'infrastruttura.

Articolo 41. Prescrizioni per le infrastrutture viarie

Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale, alla rete secondaria e alla rete integrativa si applicano le fasce di rispetto previste dalle norme vigenti.

Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto non sono utilizzabili a verde pubblico e all'interno di esse il PI deve prevedere idonee misure di mitigazione acustica e di difesa dall'inquinamento atmosferico.

Articolo 42. Percorsi ciclabili e percorso di percezione paesaggistico carrabile, ciclabile e ippovia

Contenuto

Il PAT indica la rete delle piste ciclabili ricreative e urbane esistente e i tracciati integrativi che preferibilmente dovranno essere individuati in modo preciso dal PI o da uno specifico progetto.

La rete di percorsi ciclabili e pedonali attrezzati e protetti viene articolato secondo due modelli che potranno per alcuni tratti coincidere:

- percorsi ciclabili urbani finalizzati a migliorare i collegamenti e la mobilità casa-lavoro, casa-scuola, casa-tempo libero;
- percorsi ciclabili finalizzati alla fruizione del territorio, sia urbano che aperto, e delle strutture ricreative e sportive.

Il percorso di valore paesaggistico carrabile, ciclabile e ippovia è costituito dalla esistente strada arginale.

Direttive

La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal PI con particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.

Prescrizioni

Il PI redige un progetto della rete ciclabile in modo da consentire la costruzione, anche per lotti successivi in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche.

Articolo 43. Tutela della percezione paesaggistica lungo la strada

Contenuto

Il PAT individua ai lati della nuova circonvallazione e della strada provinciale di raccordo aree di tutela con finalità di percezione paesaggistica e di cono visuale.

Direttiva

La fascia di tutela della percezione paesaggistica presenta le seguenti direttive:

- fare riferimento per la realizzazione delle fasce vegetali ai modelli di siepi già esistenti che hanno una larghezza di 4-5 metri e sono formati da specie arbustive, arboree e rampicanti.

- recuperare, ove possibile, popolamenti già esistenti;
- mantenere tratti aperti dove sia possibile percepire il paesaggio circostante;
- realizzare fasce tampone soprattutto in prossimità dei centri abitati anche con funzione di trattenimento degli inquinanti, di mitigazione visiva e di barriera antirumore;
- ove possibile attribuire alle fasce anche la funzione di corridoi ecologici a fini faunistici.

Prescrizioni

In tali fasce è in ogni caso interdetta l'utilizzazione edilizia, per una profondità non minore di mt 100 dal ciglio stradale. A questo fine, e prioritariamente per salvaguardare i tratti ancora liberi, il PAT demanda al PI lo studio di un progetto specifico, che indicherà se del caso soluzioni per una trasposizione volumetrica con finalità di riqualificazione ambientale.

Il PI individua gli ambiti entro i quali la demolizione di elementi di degrado dà titolo all'acquisizione di credito edilizio, secondo le modalità stabilite dall'Articolo 56 delle presenti norme.

EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 44. Tutela del suolo agricolo

Per territorio agricolo si intendono le zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi, esterne all'ambito consolidato e produttivo e assoggettate a trasformazioni previste dal presente articolo.

Il suolo agricolo costituisce una risorsa naturale irriproducibile, da conservare e tutelare.

Il suolo svolge funzioni essenziali per l'equilibrio del sistema ambientale e della struttura agricola produttiva, come matrice della biodiversità, per la conservazione delle risorse idriche, per lo stoccaggio di anidride carbonica sotto forma di sostanza organica.

Direttive

La protezione del suolo richiede in particolare azioni volte a limitare e prevenire l'accumulo di sostanze pericolose e inquinanti, la compattazione e impermeabilizzazione, e a favorire la conservazione della sostanza organica.

Il PAT ha come finalità di limitare il consumo di suolo agricolo e condiziona l'utilizzo di nuove porzioni di suolo agricolo ai soli casi in cui non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Il PAT persegue l'obiettivo di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo anche nelle zone urbane.

Prescrizioni

In caso di movimenti terra funzionali a nuove urbanizzazioni, il terreno vegetale superficiale dovrà di norma essere accumulato e riutilizzato per la sistemazione delle aree a verde.

Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria dovranno limitare, per quanto possibile, il movimento terra e rispettare il profilo originario del suolo agricolo.

In caso di sistemazione con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere garantita la capacità di invaso della rete scolante preesistente, con formazione di capofossi adeguati e di almeno un'area a quota depressa, con funzione di accumulo delle acque meteoriche abbondanti e di zona umida.

Gli interventi di livellamento e sistemazione idraulico agraria, eccedenti la quantità corrispondente a 2000 mc./ha ad esclusione dell'attività di cava regolata dalla LR n. 44/1982, dovranno essere autorizzati dal Comune, sulla base di un progetto di sistemazione, che evidenzia la necessità dei lavori con riferimento alle esigenze dell'azienda agricola.

Articolo 45. Tutela dei caratteri agrari e riordino delle zone agricole

Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale. Nel territorio agricolo 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 che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

Direttive

La struttura del territorio agricolo è di importanza strategica per favorire un miglioramento della qualità insediativa complessiva. Dovrà essere favorita la tutela dell'integrità fondiaria e la permanenza delle attività agricole specializzate e professionali, al fine di garantire la continuità nella gestione del territorio agricolo. Il PAT promuove la tutela degli elementi del paesaggio agrario, quali siepi, alberate, boschetti, piantate e la conservazione dei siti di interesse naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della continuità dei corridoi ecologici. Il Piano favorisce lo sviluppo di forme di agricoltura sostenibile, compatibili con l'attività imprenditoriale e con le esigenze di tutela del suolo, delle acque, della fauna e della flora. Dovrà essere promosso, in sinergia con gli Enti competenti, lo sviluppo delle produzioni agroalimentari tipiche e tradizionali e l'avvio di attività multifunzionali, nell'ambito dell'attività agricola, quali il turismo rurale, i servizi ambientali, le bioenergie, allo scopo di stimolare la diversificazione degli indirizzi produttivi. Potrà essere incentivata la formazione di percorsi e itinerari a mobilità lenta (ciclopedonale), atti a favorire il collegamento tra centri abitati e il territorio agricolo, anche per favorire la promozione dei prodotti agroalimentari locali.

Il Piano definisce le unità di paesaggio sulla base delle tipologie individuate in base all'Articolo 29. Per ciascuna delle quali vengono definiti obiettivi di qualità paesaggistica, da conseguire attraverso l'eliminazione o la mitigazione di elementi detrattori ed il potenziamento e la riqualificazione degli elementi di pregio.

Per ciascun ambito si indicano le strategie, gli indirizzi e le direttive, che dovranno essere attuate in dettaglio dal PI, con le corrispondenti prescrizioni.

A. Paesaggio della bonifica idraulica

- *“Paesaggio aperto, con appezzamenti di ampie dimensioni e riconoscibilità degli elementi identitari della bonifica” e/o “Paesaggio aperto a buona integrità fondiaria, con insediamenti rurali radi o assenti”*

Contenuto

In questi ambiti, comprendenti le unità di paesaggio a campi aperti, a maggior integrità fondiaria, la strategia di piano è volta soprattutto alla conservazione della maglia podereale, alla tutela dell'integrità fondiaria, alla valorizzazione delle opere di bonifica e dei manufatti idraulici e minori, alla tutela ed al potenziamento degli elementi del paesaggio agrario, alla diversificazione degli investimenti fondiari nelle aziende agricole, la cui permanenza richiede adattamenti strutturali necessari a conservare e migliorare la competitività.

Direttive

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; i nuovi edifici abitativi vanno collocati di norma all'interno degli aggregati abitativi; anche le nuove strutture agricole produttive dovranno essere collocate, ove compatibili, in relazione con le preesistenze rurali. Vanno in ogni caso conservati e migliorati i varchi esistenti, al fine di non compromettere la continuità dei corridoi ecologici.

Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala

di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT. L'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici.

Riqualificazione ambientale: va incentivata la sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua, secondo tecniche di bioingegneria forestale. Va incentivata, anche attraverso programmi ambientali integrati, la creazione di microhabitat per la fauna, nonché la conservazione ed il recupero di maceri, gorgi ed altri elementi dell'idrografia minore.

Riqualificazione paesaggistica: va favorita la formazione di siepi e di fasce tampone, di alberature lungo le strade poderali e vicinali.

Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per la realizzazione di itinerari tematici di contatto con gli spazi aperti.

Prescrizioni

Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde, in modo da favorire l'armonico inserimento dei fabbricati nel paesaggio agrario; le indicazioni esecutive saranno definite dal PI, col Piano del verde.

Gli interventi edilizi dovranno preservare i varchi, i corridoi ecologici e gli altri elementi di pregio, tutelati come invariati ed indicati nella Tav. 2.

- *Ambiti agricoli con appezzamenti di piccola e media dimensione, spesso in contesto urbano*

Contenuto

Queste aree, poste in relazione con l'edificato urbano o con infrastrutture viarie principali, sono caratterizzate da una matrice fondiaria a maglia irregolare e minuta e da una significativa presenza di insediamenti abitativi e agro produttivi, talora diffusi a nastro lungo le strade. Nonostante un certo grado di frammentazione, queste aree svolgono, oltre alla funzione produttiva, quella di area cuscinetto tra l'edificato urbano e gli spazi aperti, che va potenziata.

Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per la realizzazione di percorsi di collegamento dei centri abitati e degli ambiti fluviali con gli spazi aperti rurali.

Direttive

Il Piano promuove la tutela ed il potenziamento degli elementi del paesaggio agrario, la conservazione del reticolo idraulico minore, la permanenza delle aziende agricole, che necessitano di adeguamenti strutturali per poter continuare la loro attività in modo efficiente.

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; i nuovi edifici abitativi, ancorché ammessi, vanno collocati preferibilmente in relazione con gli aggregati abitativi e rurali esistenti, nel rispetto dei varchi esistenti e in modo da non compromettere la continuità dei corridoi ecologici; anche le nuove strutture agricole produttive dovranno essere collocate, per quanto possibile, con le preesistenze rurali.

Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT. L'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici.

Riqualificazione paesaggistica: va favorita la formazione di siepi e di fasce tampone, con funzione di zona cuscinetto tra lo spazio aperto e gli

insediamenti urbani; la realizzazione di alberature lungo le strade poderali e vicinali.

Riqualificazione ambientale: va incentivata la sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua, secondo tecniche di bioingegneria forestale. Va incentivata, anche attraverso programmi ambientali integrati, la creazione di imboschimenti, nonché la conservazione ed il recupero di maceri ed altri elementi dell'idrografia minore.

Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per la realizzazione di itinerari tematici di contatto con gli spazi aperti.

Prescrizioni

Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde, in modo da favorire l'armonico inserimento dei fabbricati nel paesaggio agrario; le indicazioni esecutive saranno definite dal PI, col Piano del verde.

Gli interventi edilizi dovranno preservare i varchi, i corridoi ecologici e gli altri elementi di pregio, tutelati come invariati ed indicati nella Tav. 2 "Carta dei valori".

B. Paesaggi fluviali

Sono le aree in diretta connessione con il corridoio fluviale del Po e con il paleoalveo del Poazzo.

Gli interventi edilizi in queste aree dovranno favorire il miglioramento della percezione dell'elemento morfologico rilevante (golena, argine, scarpate, etc.), anche attraverso adeguate sistemazioni a verde. La collocazione in ambito di pregio ambientale e/o paesaggistico rende questi ambiti maggiormente vocati per la diversificazione degli indirizzi produttivi e per lo sviluppo del turismo rurale.

Direttive

Il Piano promuove la tutela ed il potenziamento degli elementi morfologici del paesaggio agrario, la conservazione del reticolo idraulico minore, la valorizzazione delle opere e dei manufatti della bonifica storica, la permanenza delle aziende agricole, anche con possibili funzioni di manutenzione ambientale del territorio.

Edificazione: va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; i nuovi edifici abitativi, ancorché ammessi, vanno collocati preferibilmente in relazione con gli aggregati abitativi e rurali esistenti, nel rispetto dei varchi esistenti e nella tutela dell'elemento paesaggistico rilevante (argini, opere di bonifica, morfologia del terreno, vegetazione ripariale, etc., in modo da non compromettere la percezione dell'ambito fluviale.

Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT

L'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado rappresenta un obiettivo prioritario del Piano e potrà essere incentivata con l'applicazione del credito edilizio.

Riqualificazione paesaggistica: va favorita la eliminazione o la mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio, anche attraverso adeguate sistemazioni a verde.

Riqualificazione ambientale: va incentivata la conservazione ed i potenziamento della vegetazione ripariale con modalità che favoriscano la biodiversità. Va incentivata, anche attraverso programmi ambientali integrati, la creazione aree a prato, con funzione ricreativa e di spazio aperto.

Va favorita la realizzazione di percorsi ciclabili e sentieri pedonali indipendenti dalla rete stradale, per la realizzazione di itinerari tematici collegati a programmi di sviluppo del turismo rurale e fluviale.

Prescrizioni

Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde, in modo da favorire l'armonico inserimento dei fabbricati nel contesto paesaggistico; le indicazioni esecutive saranno definite dal PI, col Piano del verde. Gli interventi edilizi dovranno preservare i varchi, i corridoi ecologici e gli altri elementi di pregio, tutelati come invarianti ed indicati nella Tav. 2.

Articolo 46. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo

Contenuto

L'edificabilità nel territorio agricolo è normata dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004; sono fatte salve le diverse disposizioni per gli edifici esistenti di interesse storico-testimoniale, individuati nella Tav. 4/b del PAT, per i quali si farà riferimento all'allegato 8.B .

Negli edifici esistenti in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa vigente (comma 5, art. 44, LR n. 11/2004). In tal caso si applicano le disposizioni dell' Articolo 45 delle presenti norme.

In relazione agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riordino del territorio rurale, il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale delle realtà significative;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a progettazione unitaria.

Nella realizzazione degli interventi nelle zone agricole, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive tradizionali che potranno essere meglio precisate in sede di PI.

Il PI, per quelle situazioni di incompatibilità esistenti evidenziate dal PAT, può:

- – rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- – disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del primo PI_vanno applicate le disposizioni previste dalla norme regionali vigenti (nello specifico gli articoli 44 e 45 della LR n. 11/2004), nonché le disposizioni normative del PRG che sono compatibili con il PAT.

Articolo 47. Strutture agricole - produttive

Contenuto

Si considerano strutture agricole produttive i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge.

Direttive

Le strutture agricolo-produttive devono essere dimensionate in modo congruo e funzionale rispetto alle attività aziendali, risultare necessarie ai fini produttivi, nonché essere tecnicamente idonee.

La valutazione dei requisiti, viene demandata dalla legge all'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, che in relazione alle distinte tipologie strutturali, verifica.

Il PI, sulla base anche delle seguenti indicazioni del PAT, dovrà provvedere alla disciplina per la costruzione delle strutture agricolo-produttive.

Il PI disciplina altresì la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Articolo 48. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

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, precisando che tali manufatti sono unicamente quelli realizzati in funzione dell'attività agricola.

Direttive

Il PI predispone una schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 43 della LR n. 11/2004, comma 2, lett. d), riportante:

- le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
- i riferimenti catastali;
- l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa."

-

Gli interventi devono adottare i seguenti criteri:

- l'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo deve avvenire previa relazione agronomica;

- va indicato l'eventuale l'ampliamento volumetrico consentito solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- indica la possibilità di ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno delle "aree oggetto di recupero edilizio, ambientale e funzionale" e nelle aree interessate da linee preferenziali di sviluppo nei limiti precisati dal PI.

La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

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.

Prescrizioni

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 LR 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione. Da tale divieto sono esclusi i casi previsti dall'art. 44, 45 e seguenti della Lr 11/04 previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale.

Articolo 49. Allevamenti zootecnici

Contenuto

Il PAT individua nella cartografia gli allevamenti intensivi.

Direttive

Il PAT persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, specificando nella individuazione degli allevamenti uno degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

Indicazioni

Il PI sulla base delle indicazioni del PAT dovrà provvedere alla disciplina degli allevamenti secondo:

- la legislazione vigente;
- la definizione di allevamenti zootecnici intensivi in rapporto con la legislazione vigente (LR 11/04 e Atti di indirizzo art. 50, lettera d e successive modifiche) del complesso settore;
- la definizione specifica delle probabili tre tipologie di allevamento: allevamento familiare; allevamento non intensivo; allevamento intensivo.

Prescrizioni

Nel PI devono essere riportati, oltre agli allevamenti individuati dal PAT in quanto elementi generatori di "vincolo", anche le fasce di rispetto (cioè le distanze minime reciproche) generate dai medesimi, con riferimento sia agli allevamenti "intensivi" che agli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui superino un determinato carico zootecnico fissato, per le diverse tipologie di allevamento, dalle disposizioni regionali; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può

modificarsi nel tempo con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto. La situazione degli allevamenti deve essere riferita alla consistenza potenziale, e deve altresì tenere conto di quanto riportato nell'autorizzazione igienico sanitaria nonché nell'anagrafica dei Servizi veterinari.

Il PI può prevedere nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche... ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi. Tali condizioni di efficacia devono essere puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

Fino all'approvazione del primo PI vanno applicate le disposizioni previste dalla norme regionali vigenti (nello specifico gli articoli 44 e 45 della LR n. 11/2004, e Atti di Indirizzo), nonché le disposizioni normative del PRG che sono compatibili con il PAT.

Articolo 50. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola

Contenuto

Il PAT individua gli elementi di degrado costituenti volumi che insistono in aree a valenza paesaggistica, per tali volumi è prevista la demolizione e contestuale riconversione della destinazione d'uso dell'area nella quale insistono.

Direttive

Il PI recepisce la ricognizione degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT. Il PI può individuare gli elementi di degrado costituenti volumi che insistono in aree a valenza paesaggistica, per tali volumi può essere prevista la demolizione e contestuale riconversione della destinazione d'uso dell'area nella quale insistono, qualora questa si compatibili. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati, ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici) determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 56 delle presenti norme.

Articolo 51. Attività agrituristiche

Contenuto

Il PAT stabilisce, con riguardo ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28, "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo", recentemente modificata dalla LR n. 35/2013 e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004, la possibilità di adibire ad attività agrituristiche il patrimonio edilizio del territorio agricolo.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso. Le strutture agricole - produttive esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

Prescrizioni

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

La costruzione di nuovi volumi abitativi destinati a soggiorno temporaneo di turisti sono ammessi esclusivamente come ampliamento di case di abitazione già esistenti, fino ad un massimo di mc 1200.

TITOLO 4: Norme attuative

Articolo 52. Attuazione del PAT

Contenuto

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.

In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base di quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Direttive

Come previsto dalla normativa vigente il PI dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT conformemente a quanto contenuto nell'allegato 8.A .

Le aree non edificabili nel PRG che il PAT indica come compatibili con l'edificazione assumono una potenzialità edilizia e sono realizzabili solo dopo l'approvazione del PI, che darà indicazioni specifiche sulle aree interessate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, 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 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.

In sede di attuazione del PAT, il PI:

- qualora l'intervento insista all'interno del sito della Rete Natura 2000, o la cui area ricada, anche solo parzialmente, all'interno del suddetto sito, dovrà prevedere apposita Valutazione di Incidenza ai sensi dell' Art. 6 della Direttiva 92/43/CEE;
- al fine di non provocare alterazioni a carico delle acque del Fiume Po, deve dotare tutte le aree di espansione (Artt. 17 e 19), le aree strategiche di intervento (Art. 19) e le aree di recupero edilizio (Art. 22) di condotte fognarie di tipo separato che confluiranno nel depuratore di Occhiobello;
- deve garantire che le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali parcheggi delle aree produttive, direzionali e commerciali siano raccolte e pretrattate nel rispetto della normativa vigente;
- dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- deve adeguare il Piano comunale di zonizzazione acustica in relazione alle sue previsioni;
- in sede di monitoraggio, deve misurare gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

Articolo 53. Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Contenuto

Il PATI assume i criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta; le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi.

Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.

La Lr 55/12 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6. Le procedure attuative.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Presupposti per intervenire

- l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona.
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
- Non è ammesso il recupero di edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive.

Prescrizioni

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

Articolo 54. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Contenuto

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per attribuire il valore dell'indice maturato dall'area, sono stati individuati valori diversi in relazione alla collocazione. A tal fine il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

	INDICE DI ZONA mc/mq
A – Occhiobello	0,8
B – Santa Maria Maddalena	0,8
C – Gurzone	0,6

Sulla base di tale ripartizione sono stabiliti gli indici maturati da ciascuna area di trasformazione (area strategica, linea di espansione, area destinata a dotazioni urbanistiche) che il PI attiverà.

Direttive

Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale la modalità perequativa prevista dal PAT consiste nella cessione del 15% dell'area che il PI attiverà, da destinare alla dotazione urbanistica e/o per il trasferimento di crediti edilizi. Tale cessione potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora l'amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati e, ove presenti, alle direttive del PAT contenute nell'allegato 8.A .

Prescrizioni

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- Schede normative;
- Interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PI può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle

destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale sociale.

Articolo 55. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Contenuto

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Direttive

Il PI per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

Il PI potrà individuare ulteriori aree particolarmente delicate da assoggettare a vincolo di inedificabilità, e potrà prevedere la possibilità, qualora posseggano una potenzialità edificatoria, di ottenere un credito edilizio spendibile secondo quanto previsto dall'art 36 della LR 11/04.

Articolo 56. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Contenuto

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 e dalle norme tecniche, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui all'Articolo 54 e all'Articolo 55 della presente norma, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale individuate dal PAT;
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale individuate dal PAT;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Direttive

Il PI recepisce la ricognizione degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili individuati dal PAT o dal PI;

- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola, costituiti dagli insediamenti produttivi fuori zona non confermati.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie di calpestio (*f*):

- per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria: $f + 100\%$ se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:
 - 50% da rurale o produttivo a residenziale;
 - 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
 - 100% da residenziale a residenziale.

All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.

Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti che il PI dovrà istituire.

I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	A	B	C	D
A - Occhiobello	1	0,8	1	Non ammesso
B – S. Maria Maddalena	1	1	1	Non ammesso
C – Gurzone	0,8	0,8	1	Non ammesso
D – Zona Agricola	0,8	0,6	0,8	1

Articolo 57. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Contenuto

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Gli accordi ai sensi del primo comma dovranno contenere:

- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica che espliciti le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT, inoltre dovrà essere coerente con i valori stabiliti nell'articolo precedente.

Direttive

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.

Prescrizioni

La integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario costituisce comunque la condizione minima a carico dei promotori (ovvero della parte attuatrice subentrante).

Articolo 58. Mitigazioni e compensazioni ambientali

Il rapporto ambientale della VAS, individua gli effetti positivi e negativi che le azioni di piano generano nel territorio e definisce, dove possibile, quali interventi di mitigazione sono necessari per ridurre o eliminare gli effetti negativi.

Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati almeno contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che hanno richiesto tali mitigazioni. Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale e di seguito riportate.

ARIA**Obiettivo: Contenimento delle emissioni inquinanti in atmosfera**

Sistema	Misure di mitigazione	ATO ed Aree interessate	Riferimento normativo e competenze
Sistema residenziale, servizi e infrastrutturale	Le previsioni del PAT relative ai nuovi assi viari di collegamento consentono di migliorare la qualità dell'aria dell'ambiente urbano. Per quanto concerne il completamento della tangenziale di Santa Maria Maddalena, dovranno essere previste misure di mitigazione delle emissioni. Tali mitigazioni potranno essere recepite dalla valutazione di impatto ambientale per la realizzazione dell'opera. A disincentivare l'utilizzo del mezzo privato, il PAT promuove la mobilità sostenibile attraverso la previsione di nuovi percorsi ciclopedonali e l'avvicinamento della stazione ferroviaria (fermata) al centro abitato in modo che sia facilmente raggiungibile a piedi e in bicicletta. Per quanto concerne la rete dei percorsi ciclabili, il PAT da un lato punta a rafforzare il sistema delle piste ciclabili anche con funzione di corridoi urbani, mettendole in rete con il percorso paesaggistico costituito dall'argine del fiume; dall'altra prevede delle fasce verdi più consistenti legate alle linee tendenziali di sviluppo. Gli edifici da realizzarsi all'interno delle aree di espansione residenziale devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia. In alternativa alla classificazione di cui al comma precedente, è ammessa la classificazione nella classe immediatamente inferiore (C), a condizione che lungo il lato esposto a sud degli edifici sia prevista una cortina arborea a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo delle facciate esposte a sud. In carenza di spazio può essere realizzato una struttura frangisole opportunamente dimensionata. Pur non evidenziando impatti significativi sulla risorsa aria dovuti alla presenza e alla previsione di nuove edificazioni, il PAT promuove ed incentiva l'adozione di tecnologie rivolte al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili nella realizzazione dei nuovi edifici.	Tutti gli ambiti territoriali omogenei, con particolare attenzione alle aree di urbanizzazione consolidata e di espansione	Art. 39 Corridoi urbani Art 40 Le reti per la mobilità Art 42 Percorsi ciclabili e percorso di percezione paesaggistico carrabile, ciclabile e ippovia All. 8C delle NdA - Indirizzi e Criteri per l'incentivazione della qualità architettonica Competenza: Comune
Sistema produttivo	In funzione della tipologia delle attività che andranno ad insediarsi, sarà obbligatoria, qualora necessario, la limitazione di odori, ed emissioni in atmosfera. Qualora si vengano a creare interferenze con gli ambiti residenziali si dovrà prevedere delle fasce di mitigazione tra i bordi di alcune aree produttive consolidate ed i bordi delle aree residenziali antistanti.	ATO 3 Zona produttiva-commerciale	Competenza: soggetto privato

ACQUA

Obiettivo: *Tutelare le acque mediante la prevenzione dall'inquinamento*

Tutelare l'area S.I.C. che ricade nel territorio comunale;

Sistema	Misure di mitigazione e/o di compensazione	ATO ed Aree interessate	Riferimento normativo e competenze
Sistema residenziale, servizi e infrastrutturale	Tutti gli interventi di insediativi previsti dal PAT dovranno essere preceduti o affiancati dalla realizzazione del collettamento alla rete fognaria per convogliare gli scarichi delle acque reflue di origine civile nel sistema fognario. Manutenzione della rete fognaria esistente al fine di verificare lo stato di funzionamento e, qualora necessario, realizzare gli eventuali interventi di potenziamento della rete. Tutte le misure di mitigazione dovranno essere concordate con l'ente competente del servizio idrico integrato Polesine Servizi, nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela delle acque. Adozione di tecnologie rivolte al risparmio idrico, recupero delle acque piovane e contabilizzazione dell'acqua potabile, previste dal PAT all'interno del nuovo regolamento comunale edilizio ecosostenibile. Gli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle aree di nuova edificazione devono prevedere le seguenti caratteristiche: - realizzazione di rete di distribuzione idrica interna distinta tra potabile e sanitaria (predisposizione per acquedotto duale); - realizzazione di circuito di captazione e riutilizzo delle acque piovane per irrigazione. Tali previsioni non sono da considerare quali servizi, ma quali caratteristiche inderogabili dei nuovi interventi di espansione edilizia e, come tali, non sono conteggiabili nella dotazione di standard e non sono assoggettabili a monetizzazione. Per quanto concerne le problematiche legate al rischio di esondazione si rimanda al sistema Suolo e Sottosuolo. Per quanto concerne la tutela dell'area SIC, si rimanda a quanto emerso nella Valutazione di Incidenza Ambientale (elaborato 10 del PAT). Per quanto concerne la tutela dei corsi d'acqua per i quali è prevista una fascia di rispetto, il PAT rimanda alla specifica normativa di riferimento.	Tutte le aree strutturali di intervento e gli ambiti di espansione	All. 8C delle NdA - Indirizzi e criteri per l'incentivazione della qualità architettonica Competenze: Comune Per la corretta dotazione infrastrutturale la competenza è di Polesine Servizi
Sistema produttivo	Raccolta e trattamento primario delle acque di dilavamento delle aree industriali esistenti, prima dello scarico nel ricettore. Per quanto concerne la tutela dell'area SIC, si rimanda a quanto emerso nella Valutazione di Incidenza Ambientale (elaborato 10 del PAT).	ATO 3 – Zona produttiva-commerciale	Per la corretta dotazione infrastrutturale la competenza è di Polesine Servizi.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Obiettivo: *Prevenzione e messa in sicurezza dai rischi geologici e idrogeologici*

Sistema	Misure di mitigazione e/o di compensazione	ATO ed Aree interessate	Riferimento normativo e competenze
Sistema residenziale, a servizi e sistema infrastrutturale	Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, il PAT dispone che in relazione del grado di idoneità dell'area interessata dall'intervento saranno necessarie indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le direttive contenute nella "Valutazione di compatibilità idraulica" allegata al PAT e le eventuali indicazioni e prescrizioni integrative fornite dagli Enti esaminatori competenti. Per quanto concerne il consumo di suolo, non si prevedono misure di mitigazione visto che le espansioni previste sono in linea con l'obiettivo di contenimento del suolo.	Tutti gli ATO ad eccezione dell'ATO 1 Occhiobello	Art. 10 Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali Art 11 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici Art 12 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica Competenza: Comune, Consorzio di Bonifica, Genio civile

SALUTE UMANA

Obiettivi: *Garantire il benessere dei cittadini rispetto all'inquinamento acustico*

Contenere l'inquinamento luminoso

Garantire che non ci siano per i cittadini problemi di salute connessi con la vicinanza alle fonti di emissione elettromagnetiche

Sistema	Misure di mitigazione e/o di compensazione	ATO ed Aree interessate	Riferimento normativo e competenze
Sistema residenziale, a servizi e produttivo	Anche se dalla valutazione delle scelte, non vi sono interferenze negative provocate dagli impianti radio base esistenti, il PAT per <i>garantire che non vi siano problemi di salute connessi con la vicinanza alle fonti di emissione elettromagnetiche</i>, definisce precise prescrizioni sugli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico. L'inquinamento luminoso dovrà essere controllato ai sensi della LR 27-giugno 1997 n.22 e nell'illuminazione di strade pubbliche e private, di grandi aree, o, comunque, di impianti che impegnino almeno 4/5 kWh si devono utilizzare riduttori di flusso i quali, consentendo la riduzione della tensione e la sua stabilizzazione, diminuiscono i consumi fino al 30-40% l'anno.	Tutte le aree di espansione e strategiche di intervento previste dal PAT	Art. 8 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico Allegato 8C delle NdA - Indirizzi e Criteri per l'incentivazione della qualità architettonica Competenza: Comune ARPAV

	Per garantire la minimizzazione degli impatti acustici sulla popolazione, in fase di localizzazione degli insediamenti all'interno degli ambiti, il PI deve assicurare che i nuovi insediamenti produttivi si collochino ad una distanza minima di 50 mt dai nuovi ambiti di espansione residenziale. All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili. La pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. rumore di calpestio".		
Sistema residenziale, a servizi e produttivo	Per il benessere acustico sia indoor che outdoor di dovrà tener conto di quanto stabilito DPCM 5-12-1997 aggiornato alle recenti disposizioni stabilite delle norme UNI EN ISO 717 "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio" che si articola in Parte 1 "Isolamento acustico per via aerea" e Parte 2 "Isolamento del rumore di calpestio". Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti. Per quanto concerne il rischio di esposizione al radon, il PAT indica appropriate disposizioni per gli insediamenti residenziali, conformemente alla DGR 79/2002.	Tutte le aree di espansione e strategiche di intervento previste dal PAT	Allegato 8C delle NdA - Indirizzi e Criteri per l'incentivazione della qualità architettonica
Sistema infrastrutturale	Cfr. Misure di mitigazione per la componente ambientale Aria		

Articolo 59. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla VAS

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Aria						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
AR1	Riduzione dell'inquinamento luminoso	%	Regione Comune	Rapporto tra rete di illuminazione pubblica conforme alla normativa regionale e rete in esercizio	Riduzione dell'inquinamento luminoso. L'obiettivo è un rapporto pari a 1	5 anni
AR2	Edifici di nuova realizzazione o di ristrutturazione in classe C, B e A	Numero	Comune	Numero di edifici di nuova realizzazione o ristrutturati in classe C, B e A	Adottare tecnologie volte al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	5 anni
AR3	Consumi energetici degli edifici di nuova realizzazione o ristrutturati	%	Comune	Monitoraggio della riduzione percentuale dei consumi energetici per gli edifici di nuova realizzazione o ristrutturati	Adottare tecnologie volte al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	5 anni
AR4	Superficie boscata	m ²	Regione	Superficie (m ²) di superficie boscata	Misurare la superficie boscata, con funzione di filtro e di assorbimento degli inquinanti	5 anni
AR5	Aggiornamento del Quadro Conoscitivo sullo stato di qualità dell'aria	Microgrammi/metro cubo (µg/m ³)	ARPAV-Comune	Numero campagne di monitoraggio dell'aria effettuato dall'ARPAV	Tutelare lo stato di qualità dell'aria	Annuale
AR6	Realizzazione delle piste ciclabili	ml	Provincia - Comune	Lunghezza (ml) delle piste ciclabili esistenti e di nuova realizzazione	Favorire una mobilità sostenibile, alternativa al trasporto su gomma	Triennale

Acqua						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
A1	Interventi di adeguamento della rete delle acque meteoriche	Numero	Consorzio di bonifica	Numero di interventi di adeguamento della rete di scolo delle acque meteoriche in area urbana e l'estensione del bacino interessato	Adottare soluzioni per il corretto smaltimento delle acque meteoriche	Triennale
A2	Incremento permeabilità del suolo	Numero	Comune	Numero di interventi di incremento-riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate (consolidate, di dispersione, di riconversione, destinate ad attrezzature etc.)	Aumentare la permeabilità del suolo	5 anni
A3	Censimento dei pozzi idropotabili ed artesiani	Numero	ARPAV Comune	L'Amministrazione comunale si attiverà, in accordo con gli Enti sovra-ordinati e/o con gli Enti/Aziende gestori alla verifica dei pozzi idropotabili ed artesiani.	Razionalizzare l'uso della risorsa	5 anni
A4	Verifica degli scarichi in accordo con il Consorzio competente	Numero	Polesine Acque Comune	Numero degli scarichi esistenti che verranno allacciati alla rete fognaria rispetto al numero totale di scarichi non allacciati.	Prevenzione dall'inquinamento	5 anni
A5	Monitoraggio della qualità delle acque superficiali	Numero	ARPAV	Numero campagne di monitoraggio dell'acqua..	Verificare lo stato di qualità delle acque	Triennale

Suolo e sottosuolo						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
S1	Indice di riuso edifici non funzionali all'agricoltura	Numero - m ²	Comune	L'indicatore documenta il successo dei processi di riutilizzo di edifici non funzionali alla conduzione dei fondi agricoli	Ridurre il consumo di suolo e valorizzare il patrimonio edilizio esistente (anche di pregio architettonico e testimoniale)	5 anni
S2	Trasformazione di S.A.U. per insediamenti	m ²	Comune	Consumo di suolo per la realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali e produttivi)	Adottare soluzioni che comportino il minor consumo di suolo e/o la trasformazione delle aree di minor pregio colturale	5 anni
S3	S.A.U. consumata per anno	m ²	Comune	Consumo annuo di superficie agricola	Ridurre il più possibile l'uso di suoli coltivati o di prevedere l'utilizzo delle aree di minor pregio colturale	Annuale
S4	Indice di equilibrio insediativo	%	Comune	Rapporto tra superficie delle aree di ristrutturazione urbanistica e S.A.U. trasformata	Equilibrare gli interventi nei due tipi di contesto	5 anni
S5	Indice di valorizzazione della concentrazione abitativa	m ³	Comune	Rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione	Valorizzare la concentrazione insediativa	5 anni

Suolo e sottosuolo (...segue)						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
S6	Indice di riconversione e ristrutturazione urbanistica	m ²	Comune	Superficie coinvolta da interventi di riconversione e ristrutturazione urbanistica rispetto al totale delle aree previste dal PAT	Verificare gli interventi di riconversione e di ristrutturazione urbanistica	5 anni
S7	Recupero aree occupate da edifici incongrui o di degrado	Numero - m ²	Comune	Numero di interventi di demolizione di edifici incongrui o elementi di degrado rispetto al totale degli episodi individuati dal PAT	Distinguere gli interventi finalizzati alla rinaturalizzazione e interventi di rinaturalizzazione urbanistica, con o senza cambio di destinazione d'uso	5 anni

Dimensionamento						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
D1	Volume residenziale per anno	m ³	Comune	Volume destinato alla residenza che viene utilizzato dai P.I.	Monitorare il dimensionamento previsto da PAT	5 anni
D2	Famiglie	Numero	Comune	Numero di famiglie	Adeguare il dimensionamento del Piano alle necessità	5 anni
D3	Saldo naturale-migratorio	%	Comune	Rapporti tra dinamiche della popolazione residente e trasferimenti da/verso altri comuni	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzioni abitative adeguate	5 anni
D4	Stranieri residenti	Numero	Comune	Numero di stranieri residenti	Individuare soluzioni abitative adeguate	5 anni

Biodiversità						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
B1	Indice di valorizzazione degli ambiti naturalistici	Numero	Regione	Numero di interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti naturalistici	Valorizzare gli ambiti naturalistici	Triennale
B2	Indice di superamento barriere alla continuità ecologica	%	Regione	Rapporto tra lunghezza delle barriere infrastrutturali alla continuità ecologica e numero di by-pass	Diminuire gli elementi di discontinuità della rete ecologica	Triennale

Paesaggio						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
P1	Indice di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti paesaggistici	Numero	Regione	Numero di interventi di ripristino e valorizzazione negli ambiti che presentano caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico	Salvaguardare e valorizzare gli ambiti paesaggistici	Triennale
P2	Limiti fisici alla nuova edificazione	Numero	Regione	Numeri di interventi in relazione alle caratteristiche paesistico-ambientali e tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio	Monitorare la tutela dei contesti paesaggistici	Triennale

Patrimonio culturale						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
PC1	Indice di recupero del centro storico	Numero	Regione	Numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici e "ripristino" dei fronti e degli elementi non coerenti con i caratteri formali del centro storico	Salvaguardare il centro storico	Triennale
PC2	Valorizzazione patrimonio paesaggistico e culturale	Numero	Regione	Numero e qualità di interventi di valorizzazione negli ambiti individuati dal PAT	Valorizzare il patrimonio paesaggistico e culturale	Triennale

Popolazione e salute umana						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
P-SU1	Indice di equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	%	Comune	Rapporto tra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive	Tutelare la salute umana	5 anni
P-SU2	Indice di riequilibrio ambientale degli edifici produttivi	%	Comune	Rapporto tra volume degli edifici a destinazione produttiva ed opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive	Tutelare la salute umana	5 anni

Popolazione e salute umana (...segue)						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
P-SU3	Indice di qualificazione degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti	%	Comune	Rapporto tra estensione aree interessate da interventi di ristrutturazione di edifici produttivi e commerciali esistenti e riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza in ambiti destinati ad interventi di miglioramento della qualità	Incrementare la qualità degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti	5 anni
P-SU4	Indice di recupero e consolidamento del centro storico	m ² - m ³	Comune	Rapporto tra estensione di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte.	Recuperare e consolidare il centro storico	5 anni
P-SU5	Vitalità dei centri storici	%	Comune	Esprime la capacità dei centri storici di attirare attività commerciali ai piani terra degli edifici elevando la qualità della vita	Monitorare la qualità dei centri storici	5 anni
P-SU6	Indice di accessibilità ad attività commerciali	%	Comune	Rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 500 ml. da esercizi commerciali di prima necessità ed il numero totale dei residenti	Incrementare l'accessibilità ad attività commerciali	5 anni
P-SU7	Indice di accessibilità a servizi ed attrezzature	%	Comune	Rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 ml. da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico >5000 mq. e la popolazione totale	Incrementare l'accessibilità a servizi ed attrezzature	5 anni
P-SU8	Funzionalità rete ciclopeditone	%	Provincia	Esprime la funzionalità dei percorsi e piste ciclopeditone	Realizzare tratti in modo da formare una rete continua, quindi più funzionale	5 anni

Popolazione e salute umana (...segue)						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
P-SU9	Sicurezza delle immissioni sulla viabilità principale	Numero - %	Comune	Rapporto tra numero di accessi diretti eliminati e numero di accessi diretti esistenti derivanti da interventi di razionalizzazione delle immissioni e accessi sulla viabilità principale	Razionalizzare gli accessi sulla viabilità principale	3 anni
P-SU10	Verifica della viabilità di progetto	Numero	Comune	Numeri di intervento volti al miglioramento della viabilità	Migliorare la viabilità	Triennale

Rifiuti						
Codice	Indicatore	Unità di misura	Autorità preposta alla misurazione	Descrizione indicatore	Obiettivo dell'indicatore	Periodicità monitoraggio
R1	Raccolta differenziata	%	ARPAV	Rapporto tra la sommatoria delle diverse frazioni di raccolta differenziata avviate a recupero (RD), e la quantità di rifiuti urbani complessivamente prodotti (RU)	Ridurre il volume di rifiuti da smaltire e favorire il riciclaggio dei materiali	Annuale

L'amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del piano.

Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Articolo 60. Norme transitorie

Con l'approvazione del PAT il PRG assume il ruolo di PI per le parti compatibili. Dall'approvazione del primo PAT inizia a decorrere, per 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, contenute nel PI di cui al comma precedente, il termine di decadenza di 5 anni, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente

La compatibilità, il contrasto e la compatibilità condizionata delle norme di PRG con le norme del PAT sono individuati, con valore ricognitivo, sulla Tav. 5 "Carta delle compatibilità del PRG con il PAT".

Il rapporto tra il PRG ed il PAT è così definito:

- **Compatibilità:**

- quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT;
- quando il PAT indica parametri urbanistici inferiori a quelli del PRG.

- **Compatibilità condizionata:**

- quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT ma lo stesso subordina l'attuazione degli interventi alla progettazione di dettaglio mediante PI e PUA per un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali;

Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti a compatibilità condizionata sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

- **Contrasto:**

- quando le norme di zona del PRG sono incompatibili con il PAT per il tipo di zona;
- quando l'attuazione del PRG senza le previsioni del PI impedirebbe in futuro il conseguimento degli obiettivi generali e/o specifici di PAT.

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) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

In attesa del primo PI all'interno della città consolidata valgono le norme del PRG al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT stesso.