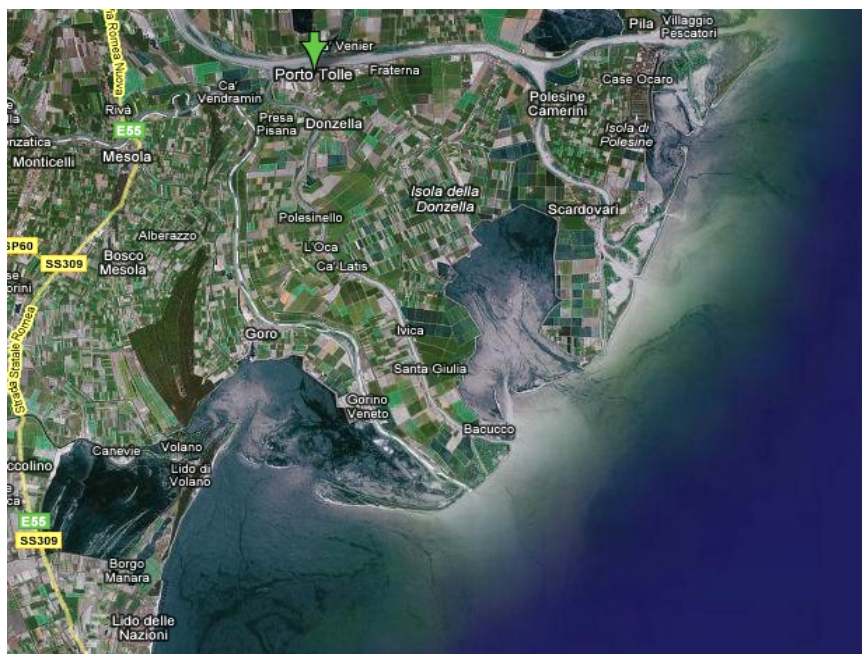


Comune di Porto Tolle
Provincia di Rovigo

PAT

Piano di Assetto del Territorio comunale

Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione



Sindaco di Porto Tolle
Dott. Finotti Silvano

Ufficio tecnico Comunale
Arch. Giorgio Portesan

Progettista :Arch. Lino De Battisti

Rapporto ambientale per la VAS – Valutazione di Incidenza Ambientale - Studio Arch.
Pluti Camillo

Geologo
Dott. Cavazzana Roberto

Agronomo
Dott. Moretti Roberto
Dott. Carraro Gianluca

Compatibilità Idraulica
Ing. Zoppellaro Riccardo
Ing. Paola Trevisan

Quadro conoscitivo ed informatizzazione
MapDesk S.R.L.

Elaborato adeguato ai provvedimenti della conferenza di servizi del 09 gennaio 2012

Gli ambiti territoriali omogenei

ATO 1a “Insediativo Residenziale: Ca’ Tiepolo - Tolle”

ATO 1b “Insediativo Residenziale: Ca’ Zuliani ”

ATO 1c “Insediativo Residenziale: Scardovari”

ATO 2a “Insediamento Agricolo – Residenziale: Val Donzella”

ATO 2b “Insediamento Agricolo – Residenziale: Tenuta Ca’ Venier”

ATO 2c “Insediamento Agricolo – Residenziale: Polesine Camerini”

ATO 3a “Ambientale - Turistico :Valle Ca’Zuliani -Boccasette”

ATO 3b “Ambientale - Turistico :Sacca degli Scardovari”

ATO 4a “Paesaggistico –Ambientale: Punta della Maistra”

Dimensionamento totale del P.A.T.

Gli ambiti territoriali omogenei

Ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13, comma k) il Piano di Assetto del Territorio “*determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili*”.

La suddivisione in ATO consente di esplicitare gli indirizzi principali del piano ed i parametri da rispettare nella successiva predisposizione del Piano degli Interventi che provvederà alla suddivisione in Zone Territoriali Omogenee.

La suddivisione del territorio comunale in ATO discende dall’analisi dei tessuti urbani in funzione della loro articolazione, rapportata alle risultanze della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ogni ATO si espone nel seguito il “percorso” di individuazione, così strutturato:

1. descrizione;
2. verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale;
3. previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito;
4. previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso e la dotazione di standard;

Ai fini del P.A.T. il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti nove Ambiti Territoriali Omogenei:

Gli ambiti territoriali omogenei

ATO 1a “Insediativo Residenziale: Ca’ Tiepolo - Tolle”

ATO 1b “Insediativo Residenziale: Ca’ Zuliani ”

ATO 1c “Insediativo Residenziale: Scardovari”

ATO 2a “Insediamento Agricolo – Residenziale: Val Donzella”

ATO 2b “Insediamento Agricolo – Residenziale: Tenuta Ca’ Venier”

ATO 2c “Insediamento Agricolo – Residenziale: Polesine Camerini”

ATO 3a “Ambientale - Turistico :Valle Ca’Zuliani -Boccasette”

ATO 3b “Ambientale - Turistico :Sacca degli Scardovari”

ATO 4a “Paesaggistico –Ambientale: Punta della Maistra”

Superficie Comune di Porto Tolle mq. 257.324.029

Superficie totale delle A.T.O. mq. **257.324.029.**

Ambiti Territoriali Omogenei di **Porto Tolle**

IDENTIFICAZIONE		DESCRIZIONE AT..O	ESTENSIONE /
A.T.O			mq
1a	01 - “Insediativo Residenziale: Ca’ Tiepolo – Tolle”		12.449.157
1b	02 - “Insediativo Residenziale: Ca’ Zuliani ”		2.812.329
1c	03 - “Insediativo Residenziale: Scardovari”		3.457.144
2a	04 - “Insediamento Agricolo – Residenziale: Val Donzella”		65.207.237
2b	05 - “Insediamento Agricolo – Residenziale: Tenuta Ca’ Venier”		32.182.434
2c	06 - “Insediamento Agricolo – Residenziale: Polesine Camerini”		23.269.640
3a	07 - “Ambientale - Turistico :Valle Ca’Zuliani -Boccasette”		30.321.615
3b	08 - “Ambientale - Turistico :Sacca degli Scardovari”		55.786.062
4a	09 - “Paesaggistico – Ambientale: Punta della Maistra”		31.838.411

A.T.O. 1a - “Cà Tiepolo – Tolle”

1 - Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dai due centri maggiori: Cà Tiepolo, Tolle e Donzella con la presenza dei principali servizi. Copre una superficie totale di mq 12.449.157 e, sotto il profilo residenziale, è costituito dai tre principali nuclei del territorio comunale.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO 01 “Cà Tiepolo – Tolle” è soggetto a criticità dovute essenzialmente alla presenza delle infrastrutture e dell'antropizzazione.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede zone di espansione residenziali a ridosso dell'urbanizzazione consolidata
- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G., in particolare il Piano Integrato ex-zuccherificio
- prevede limitate espansioni a carattere produttivo in adiacenza all'esistente.

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO 1a “Cà Tiepolo – Tolle” mq 12.449.157			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	150.0000	1000	30.000
	Carico aggiuntivo		
Produttivo		mq	nuovi standards 10 mq/100mq
		30.000	3.000

A.T.O. 1b - “Ca’ Zuliani ”

1 - Descrizione del territorio

L’A.T.O. n. 1b è caratterizzato dalla presenza del centro storico di Cà Zuliani, con i suoi principali servizi. Copre una superficie totale di mq 2.812.329 e confina con l’ATO 3a a NORD, SUD e EST e con l’ATO 2b a OVEST.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO 1b “Cà Zuliani” è soggetto a criticità essenzialmente dovute alla presenza di infrastrutture, antropizzazioni di impatto contenuto e, sotto il profilo paesaggistico-ambientale, dall’adiacenza con l’asta fluviale del Po.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede limitate e funzionali zone di espansione residenziali a ridosso dell’urbanizzazione consolidata
- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. l’edificazione in zona diffusa

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO 1b “Cà Zuliani” mq 2.812.329			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.000	233	7.000
Residenziale – turistico (mc)			
	50.000*		
	Carico aggiuntivo		
Produttivo		mq	nuovi standards 10 mq/100mq
		10.000	1.000

* da sottoporsi alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

A.T.O. 1c - “Scardovari”

1 - Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza dell’abitato di Scardovari, comprendente il centro abitato e le recenti espansioni urbane. L’ATO possiede un’estensione di 3.457.144 mq e confina con l’ATO 2a NORD OVEST e 2c a NORD EST e a SUD EST, con l’ATO 3b a SUD e SUD OVEST.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO 1c “Scardovari” è soggetto a criticità essenzialmente dovute alla presenza di infrastrutturazioni e antropizzazioni di impatto contenuto.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede zone di espansione residenziali a ridosso dell’urbanizzazione consolidata
- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. l’edificazione in zona diffusa

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO 1c ”Scardovari” mq 3.457.144			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	75.000	500	15.000
	Carico aggiuntivo		
Produttivo		mq	nuovi standards 10 mq/100mq
		10.000	1.000

A.T.O. 2a – “Val Donzella”

1 - Descrizione del territorio

È l'ATO più grande del territorio del PAT con una superficie di 65.207.237. Confina a NORD con l'ATO 1a, a OVEST con il comune di Taglio di Po e a SUD e EST con l'ATO 3b.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO 2a “Val Donzella” è soggetto a criticità essenzialmente dovute alla presenza di territori aperti coltivati.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. l'edificazione in zona diffusa
- è demandata al P.I. la tutela e la valorizzazione del territorio agricolo

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO 04 – “ Val Donzella” mq 65.207.237			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	30.000	200	6.000

A.T.O. 2b - “Tenuta Ca’ Venier”

1 - Descrizione del territorio

È l’ATO più a nord-ovest del territorio comunale di Porto Tolle con una superficie di 32.182.434 mq. Confina a SUD con l’ATO 1a a NORD e EST con il comune di Porto Viro, a EST con gli ATO 1b e 3a.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO 05 “Tenuta Cà Venier” è soggetto a criticità dovute alla presenza di un territorio aperto caratterizzato sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede limitate e funzionali zone di espansione residenziali a ridosso dell’urbanizzazione consolidata
- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. l’edificazione in zona diffusa
- è demandata al P.I. la tutela e la valorizzazione del territorio agricolo

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO 2b “Insediamento Agricolo – Produttivo : Tenuta Ca’ Venier” mq 32.182.434			
Carico aggiuntivo			
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.000	233	7.000

A.T.O. 2c - “Polesine Camerini”

1 - Descrizione del territorio

L'ATO n. 2c comprende l'abitato di Polesine Camerini e si estende per una superficie pari a 23.269.640 mq, confinante a NORD con l'ATO 3a, a EST con l'ATO 4a, a SUD con l'ATO 3b e a OVEST con gli ATO 1b, 1c e 2a.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO 2c “Polesine Camerini” è soggetto a criticità essenzialmente dovute alla presenza della centrale elettrica.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- prevede limitate e funzionali zone di espansione residenziali a ridosso dell'urbanizzazione consolidata
- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. l'edificazione in zona diffusa
- è demandata al P.I. la tutela e la valorizzazione del territorio agricolo
- prevede la riqualificazione e riconversione della centrale dell'ENEL

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO 2c “Insediamento Agricolo – Produttivo: Polesine Camerini” mq 23.269.640			
Carico aggiuntivo			
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.000	233	7.000

A.T.O. 3a “Valle Ca’Zuliani -Boccasette”

1 - Descrizione del territorio

L’ATO 3a comprende il territorio vallivo di Cà Zuliani e Boccasette includendo la parte più settentrionale del territorio di Porto Tolle, per una superficie complessiva pari a 30.321.615 mq. Confina a EST con il mare Adriatico e con l’ATO 4a, a SUD con l’ATO 1b e a OVEST con l’ATO 2b.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO 07 “Valle Ca’Zuliani -Boccasette” è soggetto a criticità dovute al contesto naturalistico ambientale.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale:

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. la tutela e la valorizzazione del territorio a valenza ambientale-paesaggistica

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO 3a “Ambientale Turistico :Valle Ca’Zuliani -Boccasette” mq 30.321.615			
Carico aggiuntivo			
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	5.000	33	1.000
Turistico – ricettivo (mc)			
50.000 + 40% *			

* da sottoporsi alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (che stabilirà anche l’ammissibilità dell’aumento volumetrico del 40%)

A.T.O. 03b “Sacca degli Scardovari”

1 - Descrizione del territorio

L'ATO 3b si trova a SUD del Comune. Confina con il Comune di Taglio di PO a SUD e OVEST, mentre a Nord confina con gli ATO 1a e 2a. Ad EST confina con il mare Adriatico. Possiede un'estensione di mq 55.786.062.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di un piccolo golfo, meglio definito come Sacca degli Scardovari.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale

Trattasi di una vasta area in diretta continuità con la Sacca degli Scardovari; il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

- a) salvaguardare quegli edifici e quegli elementi significativi del paesaggio agrario da utilizzare anche a servizio turistico-ricettivo;
- b) collegare le varie attrezzature con spazi aperti da riservare al tempo libero, prevedendo l'inserimento di quinte arboree – arbustive ed aree boscate;
- c) creare percorsi pedociclabili e di visita del parco;
- d) prevedere destinazioni turistiche-ricettive-residenziali per le aree oggetto di programmi complessi.

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dell'area naturale della sacca degli Scardovari;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, conservazione, riqualificazione ambientale;
- prevede l'inserimento di tre programmi complessi ad uso turistico – residenziale
- conferma le previsioni del vigente P.R.G..

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO 3b “Ambientale Turistico :Sacca degli Scardovari” mq 55.786.062			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	5.000	33	1.000
Servizi ed attrezzature di interesse comune (golf)	4.000		500.000
		nuovi abitanti 150 mc/ab	
Residenziale-turistico			
Programma complesso Barricata	109.000*	727	21.810
Programma complesso Santa Giulia	53.000*	354	10.620
BONELLI	25.000*		
* da sottoporsi alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.			
	Carico aggiuntivo		
	mq	mc	nuovi standards 10 mq/100mq
Turistico - ricettivo			
Programma complesso Barricata	28.644*		Sup. terr. 28.644 mq x 10% = 2.865
Programma complesso Santa Giulia		20.300*	20.300 mc x 15mq/100mc = 3.050
Programma complesso Scardovari	137.000*		Sup. terr. 137.000 mq x 10% = 13.750
* da sottoporsi alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.			

A.T.O. 4a “Punta della Maistra”

1 - Descrizione del territorio

È l'ATO più orientale del territorio comunale, con un'estensione di mq 31.838.411 e confina a NORD e a EST con il Mare Adriatico, a NORD e OVEST con gli ATO 3° e 2c a SUD con l'ATO 3b.

2 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO 4a “Punta della Maistra” è soggetto a criticità dovute al contesto naturalistico ambientale.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le azioni indicate nel Rapporto Ambientale:

3 - Previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G.
- è demandata al P.I. la tutela e la valorizzazione del territorio a valenza ambientale-paesaggistica

4 - Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO 4a “Punta della Maistra” mq 31.838.411			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	5.000	33	1.000

Dimensionamento totale del P.A.T. per Porto Tolle _

Totale Porto Tolle			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti teorici 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	375.000	2.500	75.000
Servizi ed attrezzature di interesse comune (golf)	4.000		500.000
Residenziale-turistico (programmi complessi)	237.000*	1.081	32.430
	Carico aggiuntivo		
Produttivo		mq	nuovi standards 10 mq/100mq
		50.000	5.000
	Carico aggiuntivo		
	mq	mc	nuovi standards 10 mq/100mq o 15 mq/100mc
Turistico – ricettivo: insediamenti all’aperto (programmi complessi)	165.644*		16.615
Turistico – ricettivo (programmi complessi)		20.300+(50.000+40%)*	3.050

* da sottoporsi alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.