



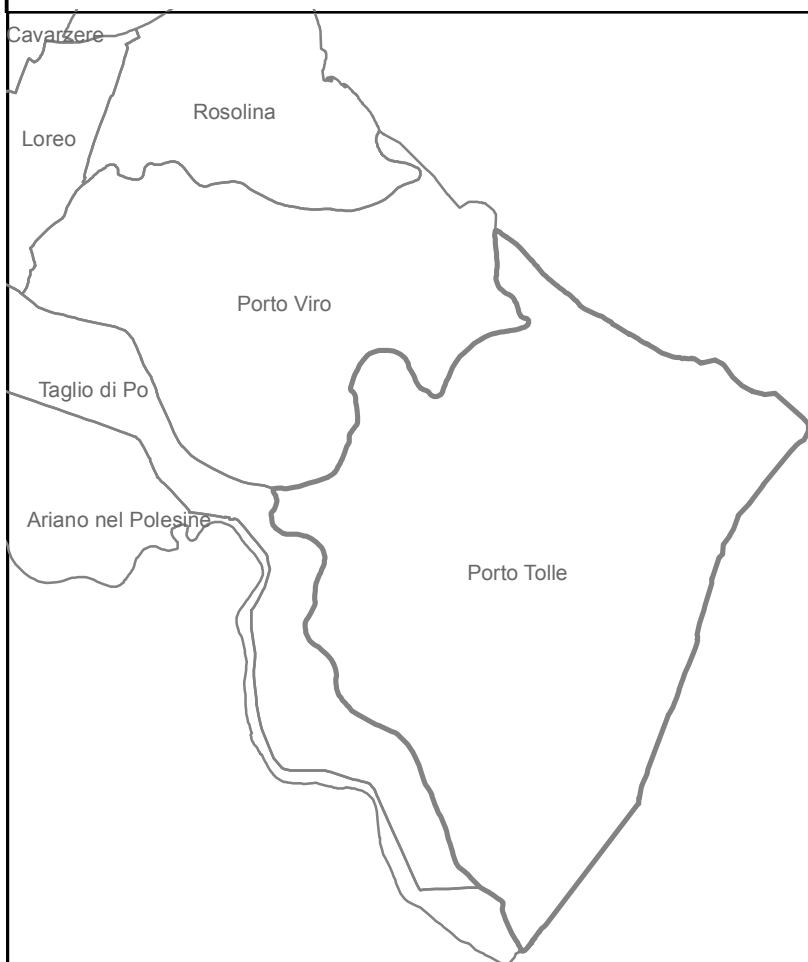
P.I. 2016

# COMUNE DI PORTO TOLLE

ELABORATO  
09

Variante n.2 al Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

## RELAZIONE PROGRAMMATICA



Amministrazione e  
coordinamento:

Il Sindaco  
Claudio Bellan

L'Assessore:  
Mirco Mancin

Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Arch. Daniele Lazzarin

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti  
Architetto

Collaboratore  
Dott. Lorenzo Zago  
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Data:  
14.12.2016

1	PREMESSA.....	2
2	DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO) .....	2
3	LA PROCEDURA .....	3
4	GLI OBIETTIVI .....	3
5	I CONTENUTI .....	4
6	L'URBANISTICA PARTECIPATA.....	5
	.6.1 Concertazione e partecipazione .....	5
	.6.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04).....	5
	.6.3 La procedura degli accordi .....	6
7	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	6
	.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) .....	6
	.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.TC.P.) .....	7
8	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE .....	8
9	LO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE: AMBITI E CRITICITÀ .....	8
10	I SITI DELLA RETE NATURA 2000 .....	9
11	IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI.....	9
13	PROGRAMMA OPERATIVO SECONDA VARIANTE AL PI:.....	11
14	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE.....	15
15	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PAT.....	15
16	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	19
17	VERIFICA SAT (SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE) .....	20
18	PRESCRIZIONI DEL PAT AL PI .....	21
19	QUADRO ECONOMICO .....	21
20	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	21
21	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	21
22	ASPETTI NORMATIVI .....	22
23	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (artt. 35-36-37 L.R. n. 11/04) .....	23
24	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO: DETTAGLIO DIMENSIONALE .....	26
25	ELABORATI DEL P.I.....	32

## 1 PREMESSA

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali. Detta legge prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985, separandolo in due momenti: il piano di assetto del territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI).

Il Piano Regolatore Comunale, dunque, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità” (art. 17).

Il comune di PORTO TOLLE in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato del Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi e ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 1163 del 25 giugno 2012.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte dell’Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del nuovo strumento urbanistico, di produrre un documento Programmatico Preliminare detto anche Documento del Sindaco, che stabilisca gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi; è, cioè, lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T.

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all’equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004, Commi 1, 3:

*“1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).*

*3. Il piano degli interventi (PI) [...], in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.*

## 2 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)

Ai sensi dell’art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco in data 29.10.2012 con delibera di Consiglio Comunale n.71 ha illustrato il documento programmatico preliminare (documento del Sindaco) in si sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

Gli obiettivi illustrati sono coerenti con gli indirizzi stabiliti dal PAT volti alla pianificazione comunale, riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla riduzione dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica ha espresso la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso PAT, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Si ritiene pertanto che le scelte strategiche della seconda variante al PI, siano in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T..

### 3 LA PROCEDURA

La variante al piano degli interventi (PI) si deve rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- b) Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- c) Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- d) Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- f) Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- g) Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*  
*[...]*

### 4 GLI OBIETTIVI

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T., la variante al P.I. è finalizzata a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

## **5 I CONTENUTI**

I principali contenuti del P.I. integrale, redatto sulla base di previsioni quinquennali, riguardano (art. 17 L.R. 11/04):

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- la individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Schematicamente:

- a) SUDDIVIDERE il territorio comunale in TESSUTI INSEDIATIVI (ZONE TERRITORIALI OMOGENE) ;
- b) INDIVIDUARE le aree ove gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. (art. 20) o di COMPARTI urbanistici (art. 21) e DETTARE CRITERI e LIMITI per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.(art. 20 comma 14);
- c) DEFINIRE i PARAMETRI per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, c. 14 (che non incidono sui criteri informativi dei P.U.A. medesimi);
- d) INDIVIDUARE le UNITA' MINIME D'INTERVENTO, le DESTINAZIONI D'USO e gli INDICI EDILIZI;
- e) DEFINIRE le modalità d'intervento sul PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE da salvaguardare;
- f) DEFINIRE le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) INDIVIDUARE le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) DEFINIRE e LOCALIZZARE:
  - 1 le opere e i servizi pubblici;

RELAZIONE PROGRAMMATICA

- 2 di interesse pubblico;
- 3 relative a reti e servizi di comunicazione;  
da realizzare o riqualificare (D. Lgs. 259/03);
- i) INDIVIDUARE e DISCIPLINARE le attività produttive:
  - a) da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti;
  - b) quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di CREDITI EDILIZI (art. 36) e l'utilizzo di eventuali COMPENSAZIONI (art. 37);
- j) DETTARE la specifica disciplina con riferimento:
  - a) ai centri storici (art. 40 comma 5);
    - a)caratteristiche tipologiche
    - b)categoria di intervento edilizio
  - b) alle fasce di rispetto (art. 41);  
art. 41 comma 2 per aree urbanizzate distanze diverse da art. 41 comma 1 lettera g
  - c) alle zone agricole (art. 43 comma 2);
    - a)ambiti aziende agricole esistenti
    - b)ambiti in cui non è consentita l'edificazione
    - c)ambiti per interventi di frammentazione fondiaria e attività colturali intensive
    - d)destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali
    - e)modalità costruttive di serre fisse
- k) DETTARE la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con riferimento alle:
  - attività commerciali;
  - al piano urbano del traffico;
  - al piano urbano dei parcheggi;
  - al piano per l'inquinamento luminoso;
  - al piano per la classificazione acustica;
  - ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

## 6 L'URBANISTICA PARTECIPATA

### .6.1 Concertazione e partecipazione

In forza dell'art. 5 della L.R. 11/04 *"l'amministrazione procedente assicura [...] il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione."*

In questo modo la L.R. 11/2004 ha inserito la società civile in quella fase dei singoli processi di pianificazione generale ove l'ente territoriale, nel predisporre il piano conoscitivo, si confronta per la definizione degli obiettivi generali e per la definizione delle scelte strategiche.

### .6.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04)

L'art. 6 della L.R. n. 11/04 prevede che il P.I. può recepire proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

L'art. 6 della L. R. 11/04, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento

amministrativo) che assumono una specifica caratterizzazione in base alle seguenti peculiarità:

1. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede:* questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica: il Piano degli Interventi. Questo significa che riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e, in merito agli effetti giuridici, gli Accordi sono condizionati all'efficacia del PI e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
2. *I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico:* il comune ha, dunque, la possibilità la possibilità di valutare quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato.

### **.6.3 La procedura degli accordi**

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale rende noto, attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

## **7 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009), ed il P.T.C.P. della Provincia di Rovigo (approvato con D.G.R. n. 683 del 17 aprile 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 22/05/2012).

### **.7.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha recentemente avviato un processo di aggiornamento del P.T.R.C. (Variante n.1 al P.T.R.C. adottato in corso di redazione), in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

I principali tematismi analizzati dal P.T.R.C. che interessano il Piano degli Interventi di Porto Tolle riguardano:

### Sviluppo economico

Il P.T.R.C. tende ad aumentare la portata e la competitività del sistema economico. Nella Tav 05a Sviluppo economico produttivo del P.T.R.C. il territorio di Porto Tolle rientra nel contesto dei comuni rivestono un ruolo di importanza strategica per l'economia del Veneto, per ciò che riguarda le eccellenze produttive locali nel campo agroalimentare, riconosciuto all'art. 44 comma 2) delle norme, il quale sottolinea come *"Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento individua l'insieme delle aree produttive - quali strutture logistiche, centri ricerca, reti informatiche e telematiche, strutture consortili, autorità ed enti gestori organizzati - che costituiscono la filiera delle eccellenze produttive con ricadute territoriali locali."*

### Turismo

Il P.T.R.C. in riferimento alle politiche per il turismo prevede all'art. 49 che *"L'azione regionale nel settore turistico ha come interesse primario la creazione di una offerta turistica integrata in grado di coinvolgere e far convergere le diverse varietà di segmenti turistici nei singoli ambiti territoriali, allo scopo di proporre un'offerta diversificata di prodotti, anche creando un sistema di ricettività diffusa. Lo sviluppo del turismo diversificato che coinvolge tra gli altri il turismo montano, naturalistico, fluviale, rurale, marino, di studio, religioso, d'affari e culturale, dei prodotti tipici e dell'artigianato locale, è affidato agli enti ed ai soggetti privati anche attraverso l'adozione di strategie di marketing territoriale orientate a promuovere e salvaguardare le risorse."*

Il Comune di Porto Tolle riveste un ruolo di valenza strategica per ciò che riguarda il sistema turistico-ricettivo regionale.

Esso risulta interessato da alcune misure strategiche riguardanti il sistema del *"turismo naturalistico e rurale"* evidenziate nell'elaborato grafico "Tav.05b – Sviluppo economico – turistico"; il comune è oggetto di ambito di "polarità del turismo di immersione rurale" e di "luoghi di eccellenza naturalistica" in riferimento alla presenza delle "Bocche di Po".

### **.7.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo (P.T.C.P.)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Rovigo, approvato con delibera di Giunta Regionale n.683 del 17.04.2012, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

Dalla tavola n. 4 "Sistema insediativo - infrastrutturale" del P.T.C.P. emerge che l'area del comune di Porto Tolle è interessata da una previsione strategica di alcuni *"ambiti turistico-ricettivi a prevalente utilizzo residenziale"*; l'art. 114 delle Norme Tecniche in riferimento a tale tematismo afferma che: *"La Provincia, nel rispetto della normativa regionale in materia di turismo e in armonia con il Piano D'Area e con il Piano Ambientale del Delta del Po, predispone uno specifico Piano di Settore inerente gli aspetti turistico-ricettivi, il quale specificamente prenda in considerazione il turismo balneare, il turismo di visitazione, il turismo rurale, il turismo enogastronomico, il turismo giovanile, e valuti le interconnessioni con i servizi offerti dal territorio e con il sistema insediativo in genere. La Provincia individua negli ambiti turistico-ricettivi a prevalente utilizzo residenziale il modello di offerta turistico-ricettiva idoneo all'ambiente ed al paesaggio del Delta del Po."*



#### **8 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE**

In merito alla pianificazione comunale vigente il comune di Porto Tolle è dotato di un P.R.G. approvato con delibera di G.R.V. n. 764 del 21.02.95, successivamente sono state apportate varianti di settore e parziali tra cui la più significativa approvata con DGRV n. 2785 del 03.08.99 variante di adeguamento al Piano d'Area del Delta del PO. In detta variante vengono confermate le scelte strategiche strutturali del P.R.G. finalizzate ad un uso qualitativo del territorio esaltandone le priorità ambientali.

Nel sistema turistico della variante al P.R.G. del 1995 e confermato nella variante parziale, sono state stralciate tutte le scelte progettuali legate al settore, rinviandole ad un nuovo studio complessivo, limitandosi ad alcune scelte legate al settore agricolo-turistico; detta scelta strutturale risulta oggi ancora più necessaria per la sempre più concreta importanza dei temi ambientali e la richiesta in costante crescita di un turismo a maggior respiro naturalistico.

Le previsioni residenziali non possono non tenere in considerazione i Piani di Trasferimento che trovano origine nel decreto ministeriale n. 655 del 19.10.1967 approvato a seguito all'alluvione del '66 che prevedeva il trasferimento di circa 400 nuclei familiari ubicati lungo le fasce arginali del Po di Venezia e del Po di Gnocca nelle frazioni di Cà Tiepolo, Donzella, Tolle e Scardovari. Allo stato odierno circa il 50% della superficie da trasferire è stata trasferita. Le previsioni decennali si sono attestate in circa 520 nuovi alloggi. Le previsioni produttive dei settori secondario e terziario sono individuate prevalentemente nel capoluogo di Cà Tiepolo. Sinteticamente le varianti approvate sono:

1. P.R.G. approvato con delibera G.R.V. n. 764 del 21.02.95;
2. Il Consiglio Regionale del Veneto ha approvato con delibera n. 1000 del 05.10.1994 il "PIANO DI AREA DEL DELTA DEL PO" che comprende tutto il territorio del Comune di Porto Tolle;
3. Il P.R.G. adottato nel 1993 ed approvato nel 1995 non era adeguato al Piano di Area approvato successivamente all'adozione del P.R.G. che obbliga l'adeguamento anche per fasi successive;
4. Ai sensi dell'art. 50 del P.d.A. è stato approvato un piano di settore per la pesca inerente cavane e pontili approvato con delibera della Regione Veneto n. 764 del 21.02.1995;
5. Variante n. 01/98 approvata con DGRV n. 2785/99 ha interessato tutti i centri urbani di Cà Tiepolo e delle frazioni;
6. Sono state apportate altre varianti minime ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n. 61/85;
7. Variante n. 02/2003, riporta l'adeguamento al P.d.A. oltre a puntuali previsioni del settore turismo ed ambientale con l'intervento puntuale alla utilizzazione turistica del quadro di ripristino ambientale n. 8 "Cà Mello".
8. Con l'approvazione del PAT il vigente PRG acquista gli effetti del primo PI per le parti non in contrasto con il PAT ai sensi ed effetti dell'art. 48 della L.R. n. 11/04;
9. Con delibera di C.C. n. 63 del 29.09.2016 è stata approvata la prima variante al PI relativamente al settore pesca.

#### **9 LO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE: AMBITI E CRITICITÀ**

Porto Tolle è il Comune localizzato nella parte più profonda del Delta Veneto, racchiuso tra i rami del Po di Maistra a nord - ovest e del Po di Gnocca o della Donzella a sud - est, è tagliato quasi a metà dal Po di Venezia. Questi rami determinano di fatto tre isole: l'isola di Cà Venier, l'isola della Donzella e l'isola di Polesine Camerini.

I confini, tracciati naturalmente dal ramo del Po della Donzella o Gnocca per la parte sud - sud ovest e dal ramo del Po di Maistra per la parte ovest - nord ovest, sono costituita da:

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

- est con il Mare Adriatico
- sud sud ovest con il Mare Adriatico, il Comune di Taglio di Po ed il Comune di Ariano nel Polesine
- ovest con il Comune di Taglio di Po
- nord nord ovest con il Comune di Porto Viro ed il Mare Adriatico.

Attraversato il nuovo ponte sul ramo del Po della Donzella, che collega l'isola omonima al Comune di Taglio di Po, si entra in Ca' Tiepolo capoluogo del Comune e sede municipale.

In quest'isola si trovano le frazioni di Donzella, Cà Mello, Tolle, Santa Giulia, Scardovari.

Passando dall'isola della Donzella all'isola di Polesine Camerini, collegate da un ponte, si arriva alla frazione che porta lo stesso nome dell'isola, Polesine Camerini .

All'isola di Cà Venier si accede attraversando il Po di Venezia con il recentissimo ponte costruito in località Fraterna di Cà Tiepolo o con il ponte che attraversa il Po di Maistra e collega l'isola al Comune di Porto Viro. In quest'isola si trovano le frazioni di Ca' Venier, Ca' Zuliani, Boccasette e Pila.

Il territorio comunale ha una superficie di circa 225 Km<sup>2</sup>, in rapida evoluzione per il progredire continuo dei depositi alluvionali, talora modificati dall'attività di erosione marina che può alterare le aree litoranee, e una altitudine media rispetto al livello mare di meno due metri, con i conseguenti notevoli problemi di difesa idraulica in gran parte risolti.

Non sono presenti infrastrutture significative.

### 10 I SITI DELLA RETE NATURA 2000

In riferimento alla D.G.R.V. n. 2299/2014, si rileva che nel territorio comunale e nelle immediate adiacenze ricadono i seguenti Siti di Importanza Comunitaria e Z.P.S.:

- SIC IT3270023, denominato "Delta del Po": ha un'estensione complessiva di 24.513 Ha e si estende oltre che a Porto Tolle, nei Comuni di Adria, Ariano nel Polesine, Corbola, Loreo, Papozze, Rosolina, Taglio di Po, Porto Viro e Villanova Marchesana;
- SIC/ZPS IT3270017, denominato "Delta del Po: tratto terminale e Delta Veneto".

### 11 IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione la variante al P.I. è stata pensata come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

Per consentire una efficace e realistica programmazione urbanistica del territorio comunale, prioritariamente l'Amministrazione Comunale ha illustrato in assemblee pubbliche le strategie pianificatorie e conseguentemente raccolto manifestazioni di interesse da parte dei Cittadini. Le manifestazioni coerenti e conformi con le vigenti disposizioni in materia e con lo strumento urbanistico sovraordinato: PAT sono state accolte.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 l'Amministrazione Comunale ha indetto una riunione di concertazione con Enti ed associazioni in data 12 dicembre 2016 in cui sono state illustrate le filosofie e le strategie operative della variante al PI, relazionate con le manifestazioni di interesse presentate dai Cittadini.

## **12 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE**

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questa seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Porto Tolle si configura come una variante di assestamento del P.R.G. vigente (che come noto, con l'approvazione del PAT acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004). Pertanto non intende in alcun modo stravolgere i criteri informativi della vigente strumentazione urbanistica, quanto razionalizzarne e semplificarne i contenuti, in attuazione delle disposizioni contenute nel PAT. Si sono date nel contempo risposte alle esigenze dei cittadini e degli operatori economici locali contenute in particolare per quanto riguarda i sistemi residenziali e turistici/ricettivi.

Si sono accolte inoltre manifestazioni di interesse relative alla riclassificazioni di aree edificabili in zone senza capacità edificatoria, in base all'art. 7 della L.R. n. 4 del 2015 (detta varianti verdi).

Si premette che per l'elaborazione della seconda variante al P.I. si fa riferimento agli obiettivi indicati della relazione del PAT Comunale, che di seguito si elencano:

- 1) difesa del suolo e dall'ambiente,
- 2) difesa dei centri storici e manufatti tutelati,
- 3) valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative,
- 4) individuazione degli ambiti di intervento ove procedere con piani attuativi sia a destinazione residenziale che produttivi;
- 5) riqualificazione dell'insediato urbano e delle aree produttive,
- 6) riorganizzazione del sistema della viabilità.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del PAT demandate dalle Norme Tecniche al Piano degli Interventi, ed all'analisi degli interventi puntuali demandati al PI ed individuati nelle tavole progettuali, con particolare riferimento alle tav. n°1 – pianificazione e vincoli – e della tav. n°4 – trasformabilità.

In particolare si sono valutate le scelte strategiche relative ai servizi e alle infrastrutture, e ci si rapporterà con il programma pluriennale delle oo.pp. ed i relativi bilanci pluriennali comunali. Detta programmazione si concretizzerà in particolare con l'attuazione delle opere di interesse pubblico derivanti dagli accordi pubblico-privati.

Si sono monitorati inoltre i Piani di Settore vigenti, Piani Urbanistici Attuativi vigenti, programmati, attuati o in corso di attuazione, al fine di consentire una programmazione coerente con le strategie assunte dal PAT.

Come già precedentemente citato la scelta dell'Amministrazione Comunale di Porto Tolle è rivolta in questa seconda variante al PI prioritariamente nell'approfondimento delle tematiche legate alle aree destinate alle attività economiche in particolare legate al turismo ed alla residenzialità con le destinazioni d'uso compatibili.

Nell'ambito del P.A.T. Tav. 4 della trasformabilità dell'approvato PAT il comune di Porto Tolle ha programmato la realizzazione di n. 6 programmi complessi da rendersi operativi nel PI con le procedure ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004. Detti programmi complessi, di cui n. 5 con destinazione residenziale turistica ed 1 con destinazione residenziale, sono individuati nelle località di :

- 1) Barricata/ Bonelli;
- 2) Scanno Palo;
- 3) Santa Giulia;
- 4) Scardovari;
- 5) Pila;
- 6) Cà Tiepolo

In questa variante solo due accordi programmati dal PAT sono confermati, precisamente in località Santa Giulia e Barricata, mentre un terzo è stato programmato ex novo in Valle Chiusa e Valle Ripiego. Detti accordi sono stati preceduti da delibere di C.C. che li hanno approvati, in particolare per gli aspetti di natura di convenienza pubblica.

Il P.I. per tali contesti precisa:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
  - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
  - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
  - agli elementi prescrittivi ed indicativi;
  - ai principali caratteri della viabilità;
- i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai carichi urbanistici di previsione ed alle relative opere di urbanizzazione ;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione

### **13 PROGRAMMA OPERATIVO SECONDA VARIANTE AL PI:**

La redazione operativa della seconda variante al PI si è svolta in due fasi distinte: una prima fase di ricognizione, monitoraggio e verifica cartografica/normativa della situazione dello stato di fatto vigente, relativamente a: tutele/vincoli sovraordinati, comunali ed attuazione del previgente PRG ora PI.

In detta fase si è proceduto inoltre a creare una unica base cartografica e normativa, raggruppando le varie varianti al PRG approvate in modo distinto (PRG originario, varianti parziali, varianti di settore, variante pesca, varianti per le zone agricole, variante di adeguamento al PDA ecc). Si è cercato inoltre una semplificazione sia normativa che cartografica, raggruppando aree/zone che in base alla L.R. n. 11/04 risultavano non più coerenti.

Si è poi proceduto alla seconda fase verificando la coerenza e conformità delle manifestazioni di interesse pervenute dai Cittadini ed il loro inserimento sia cartografico che normativo.

Come già citato le varianti proposte si limitano alla ricognizione, verifica e monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica sia comunale che sovra comunale, con accorpamento in un unico apparato cartografico e normativo. Recepimento delle manifestazioni di interesse coerenti con la normative vigenti, il PAT e le strategie dell'Amministrazione Comunale.

Sostanzialmente si è proceduto:

#### **1) aggiornamento tutele e vincoli sovraordinati, utilizzando le banche dati fornite dalla Regione Veneto :**

- a) vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004 Art. 12;
- b) aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/200 Art. 136;
- c) vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 Art. 142, lett. c); L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;
- d) riserve istituite D.Lgs. n. 42/2004 Art. 142, lett. f);
- e) territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale D.Lgs. n. 42/2004 Art. 142, lett.g);
- f) limiti delle fasce di tutela del PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del Fiume Po) relativamente alla fascia C1;

- g) riconfermata la fascia di rispetto di trasferimento del previgente PRG ora PI;
- h) aree SIC e ZPS (rete natura 2000);
- i) digitalizzazione e conferma del Piano del Delta del Po (PDA)

2) aggiornamento vincoli e tutele strumenti urbanistici comunali:

- a) aggiornamento fasce di rispetto stradali in funzione anche del limite del Centro abitato conformemente al nuovo codice della strada;
- b) aggiornamento vincoli e tutele del previgente PRG e da PAT (cimiteriali, tecnologiche, con visuali ecc.)
- c) inserimento della rete ecologica comunale dedotta da PAT
- d) adeguamento alle prescrizioni dettate in fase di approvazione del PAT in merito a quanto previsto dal PTCP.

3) verifica di coerenza tra l'urbanizzazione attuata rispetto alla previsione della urbanizzazione consolidata e diffusa prevista dal PAT e, coerentemente a quanto previsto dalla L.R. 11/04, verifica dimensionamento e SAT (superficie agricola trasformabile)

- a) georeferenziazione del previgente PRG ora PI in scala 1:5.000 e confronto con le medesime tavole in scala 1:2.000 con relative correzioni delle incongruenze riscontrate;
- b) ricognizione e verifica della zonizzazione attuata (piani di lottizzazione attuati e/o convenzionati che mantengono le norme di Piano attuativo approvato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04;
- c) ricognizione e verifica delle zone a servizi attuate.
- d) superamento della distinzione tra le zone di interesse paesistico/ambientale distinte in ogni ZTO con un unico apparato normativo;
- e) superamento della distinzione tra le varie sottozone agricole (E1-E2-E3 ecc) della ex L.R. 24/85 con l'individuazione di una unica zona E agricola come dettato dall'art. 44 della L.R. 11/04, ad esclusione della conferma della zona E5 (aree di rimboschimento), dette aree coincidono con la relativa zonizzazione del PDA.
- f) verificato la dotazione dei servizi complessiva, anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili, e di quanto previsto nella suddetta prima variante al PI, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- g) recepiti n. 3 accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 approvati in Consiglio Comunale;
- h) causa la sovrapposizione con la variante n. 1 al Pi (variante pesca non sono state confermate alcune previsioni del PRG : zona D5 attracco fluviale e zona D4/2 porto di Pila;
- i) istituito il registro dei crediti edilizi, viene previsto il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004;
- l) redatto il prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, coerentemente con le vigenti norme in materia del PRG in particolare per il settore edilizio in zona agricola;
- m) adeguate le NTO con:
  - il recepimento delle nuove disposizioni di legge e l'inserimento di modifiche regolamentari;

## Variante n.2 al P.I. di Porto Tolle

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

- la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T. approvato;
- il recepimento delle norme degli strumenti urbanistici che non sono oggetto di variante (var. n. 1 al PI, schedatura puntuale edifici, piano alienazione beni comunale ecc.).

Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Porto Tolle in tessuti insediativi, declinati in sistemi, di seguito elencati:

- sistema dei beni storico culturali
- sistema residenziale
- sistema produttivo e della valorizzazione turistica
- sistema della pesca professionale sportiva e del turismo in acque interne
- sistema agricolo e unità del paesaggio agrario
- sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici di interesse generale
- sistema paesistico e ambientale
- sistema della viabilità generale e turistica

#### 4) accoglimento di manifestazioni di interesse dei Cittadini

Nello specifico, conformemente con gli indirizzi del PAT e coerentemente con i desiderata dei Cittadini, l'Amministrazione Comunale ha indetto riunioni pubbliche di illustrazione delle potenzialità del Piano degli interventi, che hanno fatto seguito manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, raggruppabili sinteticamente:

Id manifestazione di interesse	OGGETTO DI VARIANTE
7	Accordo pubblico/ privato Schede 3.1 e 3.2 con destinazione turistico ricettiva di n. 2 ambiti (casoni di pesca Valle di Chiusa e Valle Ripiego). Detto inserimento ha comportato la modifica delle previsioni di progetto dei quadri di ripristino n. 2B e 3, in quanto in dette aree sono previste le opere compensative (parcheggi).
9	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda ma con adeguato apparato normativo
10	Non confermata una zona D7 del P.R.G. Vigente (macinazione di inerti) e riconvertita in agricola
11	Accordo pubblico/ privato Scheda 2 (zona a destinazione turistico ricettiva in località Santa Giulia)
13	Variazione da ZTO produttiva D2/1/2 a ZTO residenziale B1

14	Variazione da ZTO produttiva D2/1/2 a ZTO residenziale B1
15	Inserita nuova ZTO produttiva D5 Aree per rimessaggio barche in località Boccasette, senza indice fondiario ma con la possibilità di eseguire accessori funzionali all'attività per un massimo di mc. 150
21	E' stata ampliata l'ex ZTO E4 ora NRA (nuclei residenziali in ambito agricolo)
24	Accordo pubblico/ privato Scheda 1 (zona adestinazione turistico ricettiva in località Barricata)
26	E' stata predisposta una nuova scheda per attività economiche fuori zona con destinazione turistico-ricettivo
28	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda con idoneo apparato normativo
31	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda con idoneo apparato normativo
33	Individuato ambito di edifici di attività economica da confermare senza scheda con idoneo apparato normativo
38	E' stata modificata un'area da ZTO residenziale B2/2 a ZTO F5 a servizi
43	Modifica parziale zonizzazione da zona servizi F3/1/1 a produttiva D6/1 agroindustriale e traslazione viabilità
44	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda con idoneo apparato normativo
47	Individuata nuova area produttiva D7 "Aree per la sosta attrezzata", detta nuova zona con destinazione a servizi/privati è compatibile con il PAT anche in detta area non sono previste azioni strategiche. Detta coerenza è supportata in quanto non si prevede un nuovo carico urbanistico aggiuntivo ma semplicemente una destinazione di zona con la possibilità di eseguire accessori pertinenziali all'attività per un massimo di mc. 300.
48	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda con idoneo apparato normativo
57	E' stata ampliata la ZTO residenziale B2 esistente
60	E' stata trasformata la zona a parcheggio F5 in zona residenziale B2 in località Pila

62	E' stata trasformata una zona edificabile residenziale B2/1 in verde privato senza capacità edificatoria
----	--

#### 14 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
- l'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

#### 15 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PAT

Il PAT ha diviso il territorio comunale in n. 9 ATO per i quali è stato fatto corrispondere uno specifico quadro normativo caratterizzato da descrizione, dati identificativi, quali la denominazione, i limiti geografici, la superficie territoriale, la popolazione residente, i carichi urbanistici esistenti, le dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti previsti.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei individuati sono i seguenti:

- 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"



ATO 1a "Cà Tiepolo – Tolle" mq 12.449.157			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	150.000 0	1000	30.000
	Carico aggiuntivo		
Produttivo	mq		nuovi standards 10 mq/100mq
	30.000		3.000

ATO 1b "Cà Zuliani" mq 2.812.329			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.000	233	7.000
	Carico aggiuntivo		
Produttivo	mq		nuovi standards 10 mq/100mq
	10.000		1.000

ATO 1c "Scardovari" mq 3.457.144			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 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

ATO 2a – "Val Donzella" mq 65.207.237			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
	30.000	200	6.000

ATO 2b "Insediamento Agricolo – Produttivo : Tenuta Ca' Venier" mq 32.182.434			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.00 0	233	7.000

ATO 2c "Insediamento Agricolo – Produttivo: Polesine Camerini" mq 23.269.640			
	Carico aggiuntivo		
	mc	Nuovi ab. 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	35.000	233	7.000

ATO 3a "Ambientale Turistico :Valle Cà Zuliani -Boccasette" mq 30.321.615			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab
Residenziale	5.000	33	1.000
Turistico ricettivo	50.000 + 40%		

ATO 3b "Ambientale Turistico :Sacca degli Scardovari" mq 55.786.062			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abit. 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 abit. 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		
	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

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 Complessivo			
	Carico aggiuntivo		
	mc	nuovi abitanti 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 152/06

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti "minimi" fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le "dotazioni minime di aree per servizi" devono essere almeno pari a: a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale, c) mq.100 ogni 100mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell'esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di "perequazione" con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che "il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

convenzionamento con aree di proprietà privata". Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di "abitante teorico" rapportato ai 150mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato "sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso" (comma 7).

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: "spazi riservati a parco, gioco e sport" e "parcheggio" nella misura minima fissata dalle NTO per abitante teorico da insediare". Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante "la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico". Qualora all'interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la "monetizzazione" oppure la "compensazione", cioè la cessione dell'area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37).

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

- a) per l'istruzione,
- b) per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

## 16 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione del rapporto tra il fabbisogno e la previsione. Per fabbisogno richiesto si applica l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. La previsione è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano. Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 150mc/ab..

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT.

Di seguito si dimostrerà con opportune tabelle dimensionali la verifica del dimensionamento residenziale e turistico ricettivo.

Nel rispetto della nuova filosofia della L.R. 11/2004, che privilegia una ripartizione delle dotazioni di tipo qualitativo e non quantitativo, è stata prevista una ripartizione vincolante solo per la suddivisione in urbanizzazione primaria e secondaria. Detta scelta lascia all'Amministrazione Comunale l'opportunità di apportare modifiche alle destinazioni delle zone a servizi per trasformarne l'uso vigente in uno degli altri usi pubblici previsti, senza che ciò comporti variante al P.I., ma nel rispetto delle dotazioni minime e dei rapporti tra l'urbanizzazione primaria (10 mq/ab.) e secondaria (20 mq/ab.) stabilite dal dimensionamento approvato.

Per tale motivazione la verifica del dimensionamento dei servizi è stato fatto, come nelle seguenti tabelle dimostrato, limitato alla coerenza tra i servizi primari e secondari.

I servizi primari raggruppati sono:

- F3/1 verde pubblico
- F5 parcheggio

- F4/1 attrezzature tecnologiche

I servizi secondari raggruppati sono:

- F1 istruzione
- F2 interesse comune
- F3/2 verde sportivo attrezzato
- F6 sosta attrezzata
- F7 sosta interscambio
- F3/3 verde pubblico

Come dimostrato nelle successive tabelle esplicative il rapporto dimensionale previsto dall'art. 31 della L.R. 11/04 e dalle NT del PAT, con la presente seconda variante al Pi sono state abbondantemente rispettate in quanto:

abitanti teorici (esistenti più programmati) sono =  $9921 \times 30 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 297.630$  (servizi)

$\text{mq. } 1.709.668$  (servizi esistenti e programmati) superiore a  $\text{mq. } 297.630$  in

### **17 VERIFICA SAT (SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE)**

Il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c)

Secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti: "pertinenze scoperte da tutelare" e "Indirizzi e criteri per i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete" delle norme del P.A.T.;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

Conseguentemente il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile SAT.

Si riporta il calcolo S.A.U. :

Rapporto SAU / STC stimata nell'anno 2008 =  $\text{Km}^2 164,79$ ;  $\text{Km}^2 126,54$  (SAU)

Rapporto =  $0,7679 = 76,79 \% (>61,3\%)$   $\text{Km}^2 164,79$  (STC)

Superficie trasformabile =  $\text{STC} \times 1,3\%$

Superficie trasformabile =  $\text{Km}^2 164,79 \times 1,3\% = \text{Km}^2 2,14227$

ovvero Ha 214,227 ovvero mq 2.142.270

Alla quantità di Ha 214,22 di terreno trasformabile nei dieci anni nel Comune di PORTO TOLLE si potranno apportare modifiche in diminuzione o in aumento fino al massimo del 10%.

### **RELAZIONE PROGRAMMATICA**

Di seguito si dimostrerà la conformità, con opportune tabelle dimensionali della verifica della SAT (superficie agricola trasformabile) che sinteticamente si conforma:

Superfici agricola trasformabile da P.A.T. ha 214.227

Superficie agricola utilizzata in ampliamento ha 22.35

Superficie ripristinata da consolidata ad agricola ha 0.17

#### **18 PRESCRIZIONI DEL PAT AL PI**

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel pare VAS e dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

#### **19 QUADRO ECONOMICO**

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda la programma triennale delle opere pubbliche.

#### **20 BANCA DATI ALFANUMERICA**

Il presente Piano degli Interventi è stato costruito utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis". In conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo si è così provveduto all'aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

-base cartografica CTRN;

-vincoli e tutele: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano sono stati aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);

-zonizzazione di piano: tema zone

#### **21 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi è il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.

Le modifiche previste dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G., risultano nel complesso, ad eccezione di n. 3 accordi pubblico-privati, di modesta entità e determinano un'incidenza contenuta sul dimensionamento del Piano, sia per quanto concerne il consumo di S.A.U. che l'utilizzazione della capacità insediativa

aggiuntiva prevista dal P.A.T., che si limita ad un nuovo carico urbanistico di mc. 16.765, decisamente influente rispetto a quanto previsto dal PAT. Come si è avuto modo di evidenziare, si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti che costituiscono il naturale completamento e/o consolidamento, che non contrastano con gli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T..

Le Norme Tecniche del P.A.T. consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio), la possibilità di operare modesti scostamenti dei perimetri delle zone individuate funzionali “al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza” e/o all’individuazione “di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente”.

Come già citato rispetto al dimensionamento previsto per il sistema turismo sono stati inseriti solo n. 3 accordi pubblico-privati, i quali sono conformi con le norme e le previsioni dettate dal PAT con una superficie prevista di 28.644 mq < 165.644 mq previsti da PAT.

Il terzo accordo pubblico privato non comporta nuovo carico urbanistico ma solo una riconversione di fabbricati esistenti (n. 2 casoni di pesca).

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte operate nella redazione del Piano si pongono in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal P.A.T., ed indicati come prioritari nel Documento Programmatico, ma anche dallo stesso Piano Regolatore vigente e non alterano in alcun modo l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Vale la pena ricordare che il P.I. subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all’accertamento dell’adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall’intervento, ovvero all’impegno degli interessati di procedere all’attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d’obbligo redatto ai sensi dell’art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell’applicazione dell’istituto della perequazione urbanistica.

Alle Norme Tecniche Operative si accompagna inoltre il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituisce un primo strumento (che potrà essere successivamente integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stessi elaborati sono stati redatti nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 17 della L.R. n. 11/2004 e delle direttive e prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e del P.T.R.C.

## 22 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) è stato aggiornato pur conservando la precedente impostazione in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali con la sola esclusione, come detto, di quelle agricole. Sono state introdotte le finalità, l’efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all’interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.

L’apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completa con il Registro dei crediti edilizi,

anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

### **23 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (artt. 35-36-37 L.R. n. 11/04)**

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:*

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono 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.

Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.

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.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi

Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.

Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente



### RELAZIONE PROGRAMMATICA

Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:*

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

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

Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.

Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

***CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA***

L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

## 24 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO: DETTAGLIO DIMENSIONALE

Di seguito si riporta in allegato la verifica del dimensionamento:

- Dettaglio dimensionale interventi del P.I. – Var. 2 per i settori residenziale e turistico ricettivo
- Verifica dimensionamento
- Verifica consumo S.A.U.
- Verifica standards

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

id	OGGETTO DI VARIANTE	Mq aggiuntivi	Mq stralciati	Volume aggiuntivo residenziale	Volume stralciato
7	Accordo pubblico/ privato Schede 3.1 e 3.2	0	0	0	0
9	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda	0	0	0	0
10	E' stata stralciata una zona D7 del P.R.G. Vigente e riconvertita in agricola	0	9691	0	0
11	Accordo pubblico/ privato Scheda 2	245600 (di cui 132903 ai fini SAU)	0	0	0
13	Variazione da ZTO D2/1/2 a ZTO B1	1242	0	1863	0
14	Variazione da ZTO D2/1/2 a ZTO B1	1608	0	2412	0
15	Inserita nuova ZTO D5 Aree per rimessaggio barche	1071	0	0	0
21	E' stata ampliata l'ex ZTO E4 ora NRA	5900	0	2500	0
24	Accordo pubblico/ privato Scheda 1	62824 (di cui 62824 ai fini SAU)	0	0	0
26	E' stata predisposta una nuova scheda per attività economiche fuori zona	0	0	0	0
28	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda	0	0	0	0

## Variante n.2 al P.I. di Porto Tolle

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

31	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda	0	0	0	0
33	Individuato ambito di edifici di attività economica da confermare (senza scheda)	0	0	0	0
38	E' stata modificata un'area da ZTO B2/2 a ZTO F5	0	0	0	0
43	Modifica parziale zonizzazione da zona F3/1/1 a D6/1 agroindustriale e traslazione viabilità	0	0	0	0
44	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda	0	0	0	0
47	Individuata nuova area D7 Aree per la sosta attrezzata	20450 (di cui 20450 ai fini SAU)	0	0	0
48	Individuato ambito di edifici non più funzionali all'attività agricola senza scheda	0	0	0	0
57	E' stata ampliata la ZTO B2 esistente	6230 (di cui 7300 ai fini SAU)	0	9345	0
60	E' stata trasformata la zona a parcheggio F5 in zona B2	0	0	645	0
62	E' stata trasformata una zona edificabile B2/1 in verde privato senza capacità edificatoria	0	1665 (recupero SAU)	0	2450

**TOTALE DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE AGGIUNTIVO = MC 16.765**

**VERIFICHE DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO**

ACCORDO N. 1 (Scheda A.P.P. n. 1):

Turistico residenziale mc 13.960

Turistico ricettivo all'aria aperta: mq 28.644

ACCORDO N. 2 (Scheda A.P.P. n. 2):

Turistico residenziale mc 53.000

Turistico ricettivo mq/mc 20.300

ACCORDO N.3 (Schede A.P.P. 3.1 e 3.2)

Non vi è un maggior carico turistico ricettivo in quanto la proposta di accordo prevede il recupero delle volumetrie esistenti, coerentemente alle normative vigenti.

TOTALE DIMENSIONAMENTO TURISTICO RESIDENZIALE:

**66.960 MC < 237.000 MC DA P.A.T.**

TOTALE DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO:

**20.300 MC < 70.300 MC DA P.A.T.**

TOTALE DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO ALL'ARIA APERTA:

**28.644 MQ < 165.644 MQ DA P.A.T.**

**VERIFICA S.A.T. (Superficie agricola trasformabile)**

Superfici agricola trasformabile da P.A.T. = ha 214.227

Superficie agricola utilizzata in ampliamento ha 22.35

Superficie ripristinata da consolidata ad agricola ha 0.17

**SINTESI DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO**

<b>Variante n.2 al P.I. 2016 - Carico aggiuntivo</b>
Nuovi volumi mc. 16.765
Volumi stralciati mc. - 2450
Nuovi volumi residui mc. 14.315
<b>Abitanti teorici aggiuntivi: 14.315/150 = 95 ab.</b>

TOTALE ABITANTI INSEDIABILI: 9.826 (Istat 01.01.2016) + 95 = **9.921 abitanti futuri**

**VERIFICA AREE A STANDARD PRIMARI E SECONDARI DI PIANO PER ATO**

<b>ATO 1.a Ca' Tiepolo - Tolle</b>	
Standard primari = mq 335.000	Standard secondari = 349.285

<b>ATO 1.b Ca' Zuliani</b>	
Standard primari = mq 36.112	Standard secondari = 108.111

<b>ATO 1.c Scardovari</b>	
Standard primari = mq 69.522	Standard secondari = 49.057

<b>ATO 2.a Val Donzella</b>	
Standard primari = mq 63.401	Standard secondari = 174.266

<b>ATO 2.b Tenuta Ca' Venier</b>	
Standard primari = mq 42.314	Standard secondari = 36.122

<b>ATO 2.c Polesine Camerini</b>	
Standard primari = mq 24.983	Standard secondari = 225.189

<b>ATO 3.a Valle Ca' Zuliani - Boccasette</b>	
Standard primari = mq 22.331	Standard secondari = 5.245

<b>ATO 3.b Sacca degli Scardovari</b>	
Standard primari = mq 101.405	Standard secondari = 67.325

<b>ATO 4.a Punta della Maistra</b>	
Standard primari = mq 0	Standard secondari = 0

**VERIFICA AREE A STANDARD (PRIMARI E SECONDARI)**

standard	Abitanti	Standard di legge	Standard di piano
PRIMARI (10 mq/ab.)	9.921	99.210	695.068 mq
SECONDARI (20 mq/ab.)	9.921	198.420	1.014.600 mq

ABITANTI TEORICI = 9921 x 30 mq/ab. = mq. 297.630	VERIFICATO	<b>Mq.1.709.668 SUPERIORE A mq. 297.630</b>
--	------------	---

**PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) ART. 18 L.R. 11/04**

LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"				
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale	PRIORITA'			
	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE			
	INTERVENTI			
	OPERE PUBBLICHE			
	EFFETTI ATTESI			
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con	ENTI PUBBLICI			
	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE			
	ASSOCIAZIONI SOCIALI			
CONSIGLIO COMUNALE <b>ADOPTA</b> IL PI				
		<b>8 GG</b>		MAX 128 GG
	DEPOSITO DEL <b>PI</b> A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO		30 GG	
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE <b>OSSERVAZIONI</b>		30 GG	
	<b>entro 60 GG</b>			
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed <b>APPROVA</b> il PI			
Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace				
Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione	con PUA non approvati	
		espansione		
	nuove infrastrutture		con Progetti Esecutivi non approvati	
	aree per servizi			
	vincoli preordinati all'esproprio		art. 34	



**25 ELABORATI DEL P.I.**

Elaborato 01a - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione A (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione B (sc. 1:5.000);

Elaborato 01c - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione C (sc. 1:5.000);

Elaborato 01d - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione D (sc. 1:5.000);

Elaborato 01e - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione E (sc. 1:5.000);

Elaborato 01f - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione F (sc. 1:5.000);

Elaborato 01g - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione G (sc. 1:5.000);

Elaborato 01h - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione H (sc. 1:5.000);

Elaborato 01i - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione I (sc. 1:5.000);

Elaborato 01l - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni L - L' (sc. 1:5.000);

Elaborato 01m - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione M (sc. 1:5.000);

Elaborato 01n - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezione N (sc. 1:5.000);

Elaborato 01o - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni O - O' (sc. 1:5.000);

Elaborato 01p - Zonizzazione Intero Territorio Comunale - Sezioni P - P' (sc. 1:5.000);

Elaborato 02a - Zone significative - Ca' Tiepolo - A (sc. 1:2.000);

Elaborato 02b - Zone significative - Ca' Tiepolo - B (sc. 1:2.000);

Elaborato 02c - Zone significative - Donzella/ Ca' Venier (sc. 1:2.000);

Elaborato 02d - Zone significative - Tolle/ Ca' Zuliani (sc. 1:2.000);

Elaborato 02e - Zone significative - Boccasette/ Pila (sc. 1:2.000);

Elaborato 02f - Zone significative - Ca' Mello/ Polesine Camerini (sc. 1:2.000);

Elaborato 02g - Zone significative - Scardovari (sc. 1:2.000);

Elaborato 02h - Zone significative - S. Giulia/ Barricata (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a - Vincoli e Tutele - Sezione A (sc. 1:5.000);

Elaborato 03b - Vincoli e Tutele - Sezione B (sc. 1:5.000);

Elaborato 03c - Vincoli e Tutele - Sezione C (sc. 1:5.000);

Elaborato 03d - Vincoli e Tutele - Sezione D (sc. 1:5.000);

Elaborato 03e - Vincoli e Tutele - Sezione E (sc. 1:5.000);

Elaborato 03f - Vincoli e Tutele - Sezione F (sc. 1:5.000);

Elaborato 03g - Vincoli e Tutele - Sezione G (sc. 1:5.000);

Elaborato 03h - Vincoli e Tutele - Sezione H (sc. 1:5.000);

Elaborato 03i - Vincoli e Tutele - Sezione I (sc. 1:5.000);

RELAZIONE PROGRAMMATICA

- Elaborato 03l - Vincoli e Tutele - Sezioni L - L' (sc. 1:5.000);
- Elaborato 03m - Vincoli e Tutele - Sezione M (sc. 1:5.000);
- Elaborato 03n - Vincoli e Tutele - Sezione N (sc. 1:5.000);
- Elaborato 03o - Vincoli e Tutele - Sezioni O - O' (sc. 1:5.000);
- Elaborato 03p - Vincoli e Tutele - Sezioni P - P' (sc. 1:5.000);
- Elaborato 04 - Schede Normative degli Accordi pubblico/ privato;
- Elaborato 05 - Schede Attività economiche fuori zona;
- Elaborato 06 - Norme Tecniche Operative;
- Elaborato 07 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato 08 - Modifiche e/o integrazioni ai Quadri di Ripristino Ambientale;
- Elaborato 09 - Relazione Programmatica;
- Elaborato 10 - Registro dei crediti edilizi;
- Elaborato 11 - Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Elaborato 12 - Banca dati alfa-numerica e vettoriale