Comune di Rovigo
Settore Urbanistica - Sezione Pianificazione

Piano di Assetto del Territorio
Variante n. 1

Adeguamento alla L.R. 14/2017

C

N.T.A. - COMPARAZIONE

Il Sindaco
Dott. Edoardo Gaffeo

L'assessore all'Urbanistica
Luisa Cattozzo

Il Dirigente all'Urbanistica
Ing. Christian Scalabrin

Il Responsabile del procedimento
Ing. Fabrizio Ravagnani

Gruppo di Lavoro
Arch. Davide Stocco
A.P. Francesco Davin

Dicembre 2020

Adottato con Deliberazione C.C. ..... del ..... - Approvato con Deliberazione C.C. ..... del .....

Di seguito si riporta la comparazione tra le norme tecniche del PAT vigenti e le norme tecniche del PAT modificate con la presente variante.
Per semplicità di lettura vengono riportati esclusivamente gli articoli che hanno subito modifiche (Art. A2, Art. A3, Art. E11 e Art. E 34).
Le porzioni delle norme vigenti che vengono modificate o eliminate sono evidenziate in giallo, mentre le modifiche effettuate sono riportate in colore rosso.
Tutti i rimanenti articoli non subiscono alcuna modifica con la seguente variante.

NORME TECNICHE VIGENTI	NORME TECNICHE DI VARIANTE
Art. A2. Il P.A.T.: Contenuti, Ambito di applicazione, Elaborati, Efficacia, Attuazione e relative Procedure. **2.1** *Contenuti* Il P.A.T. è redatto in base a previsioni decennali: -stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale in coerenza con la pianificazione sovra comunale e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso contenute; -determina le scelte di natura strategica; -stabilisce le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica; -detta le regole ed i limiti cui deve attenersi il P.I. in attuazione del P.A.T.; -calcola il limite massimo di superficie agricola trasformabile secondo i parametri stabiliti dalla legge regionale 11/04 e ottempera a tutte le indicazioni di cui all'art.13 della legge medesima. **2.2** *Ambito di applicazione art.12* L.R.11/04 Il P.A.T. interessa l'intero territorio comunale e lo suddivide in 10 A.T.O.(Ambiti Territoriali Omogenei) come indicati all'art.2 e meglio delimitati nella cartografia di cui alla tav.4 Trasformabilità e nell'allegato A della norme tecniche. *Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del*	**Art. A2. Il P.A.T.: Contenuti, Ambito di applicazione, Elaborati, Efficacia, Attuazione e relative Procedure.** **2.1** *Contenuti* Il P.A.T. è redatto in base a previsioni decennali: -stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale in coerenza con la pianificazione sovra comunale e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso contenute; -determina le scelte di natura strategica; -stabilisce le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica; -detta le regole ed i limiti cui deve attenersi il P.I. in attuazione del P.A.T.; -calcola **la quantità massima di consumo di suolo secondo i parametri stabiliti dalla legge regionale 14/2017** **2.2** *Ambito di applicazione art.12* L.R.11/04 Il P.A.T. interessa l'intero territorio comunale e lo suddivide in 10 A.T.O.(Ambiti Territoriali Omogenei) come indicati all'art.2 e meglio delimitati nella cartografia di cui alla tav.4 Trasformabilità e nell'allegato A della norme tecniche. *Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.*

valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità. *Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo.* *Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.* *Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.* **2.3** *Elaborati del P.A.T art.13 comma 3* L.R.11/04 Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Rovigo è costituito da: A-Elaborati di progetto 1. Relazione tecnica che espone i criteri e gli obiettivi adottati a supporto delle scelte di pianificazione del P.A.T. 2. Elaborati grafici: Tavola1 dei Vincoli scala 1:15.000 Tavola 2 delle invarianti scala 1:15.000 Tavola 3 della Fragilità scala 1:15.000 Tavola 4 della Trasformabilità scala 1:15.000 Tavola 4/a della Trasformabilità del centro storico scala 1: 2.000 3. Norme Tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con la cartografia di cui al precedente punto 2). 4. Banca Dati Alfanumerica e Vettoriale contenente il quadro conoscitivo (il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica) e le informazioni di cui ai punti 1),2),3). 5. Rapporto ambientale di V.A.S.	*Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo.* *Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.* *Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.* **2.3** *Elaborati del P.A.T art.13 comma 3* L.R.11/04 Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Rovigo è costituito da: A-Elaborati di progetto 1. Relazione tecnica che espone i criteri e gli obiettivi adottati a supporto delle scelte di pianificazione del P.A.T. 2. Elaborati grafici: Tavola1 dei Vincoli scala 1:15.000 Tavola 2 delle invarianti scala 1:15.000 Tavola 3 della Fragilità scala 1:15.000 Tavola 4 della Trasformabilità scala 1:15.000 Tavola 4/a della Trasformabilità del centro storico scala 1: 2.000 **Tavola 5 "*Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017*" scala 1:15.000** 3. Norme Tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con la cartografia di cui al precedente punto 2). 4. Banca Dati Alfanumerica e Vettoriale contenente il quadro conoscitivo (il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica) e le informazioni di cui ai punti 1),2),3).

(Valutazione Ambientale Strategica) che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale in correlazione con la relativa cartografia. 6. Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale. B-Elaborati di analisi Analisi urbanistiche Carta dei Servizi esistenti (standard) <u>Geologia</u> Carta geomorfologica Carta litologica Carta idrogeologica Relazione Geologica, geomorfologica, idrogeologica <u>Valutazione di Compatibilità Idraulica</u> Carta idrografica Carta idraulica-idrologica Carta del rischio idraulico Relazione idraulica ed idrologica Studio di compatibilità idraulica <u>Settore primario e biodiversità</u> Carta di analisi della S.A.U. Carta di analisi dell'uso del suolo Carta dei Sistemi eco-relazionali,della flora e della fauna Relazione tecnica **2.4** *Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T. hanno valore prescrittivo i seguenti:* Tavola 1 dei Vincoli scala 1:15.000 Tavola 2 delle invarianti scala 1:15.000 Tavola 3 della Fragilità scala 1:15.000 Tavola 4 della Trasformabilità scala 1:15.000 Tavola 4/a della Trasformabilità del centro storico scala 1:2.000 Norme Tecniche Rapporto ambientale	5. Rapporto ambientale di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale in correlazione con la relativa cartografia. 6. Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale. B-Elaborati di analisi Analisi urbanistiche Carta dei Servizi esistenti (standard) <u>Geologia</u> Carta geomorfologica Carta litologica Carta idrogeologica Relazione Geologica, geomorfologica, idrogeologica <u>Valutazione di Compatibilità Idraulica</u> Carta idrografica Carta idraulica-idrologica Carta del rischio idraulico Relazione idraulica ed idrologica Studio di compatibilità idraulica <u>Settore primario e biodiversità</u> Carta di analisi della S.A.U. Carta di analisi dell'uso del suolo Carta dei Sistemi eco-relazionali,della flora e della fauna Relazione tecnica **2.4** *Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T. hanno valore prescrittivo i seguenti:* Tavola 1 dei Vincoli scala 1:15.000 Tavola 2 delle invarianti scala 1:15.000 Tavola 3 della Fragilità scala 1:15.000 Tavola 4 della Trasformabilità scala 1:15.000 Tavola 4/a della Trasformabilità del centro storico scala 1:2.000 **Tavola 5 "*Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017*" scala 1:15.000**

	Norme Tecniche Rapporto ambientale
2.5 Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS ed in ogni caso quelli disciplinanti i vincoli, le invarianti, la fragilità e le limitazioni della trasformabilità.	**2.5** Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS ed in ogni caso quelli disciplinanti i vincoli, le invarianti, la fragilità e le limitazioni della trasformabilità.
2.6 *Efficacia* Il PAT è redatto sulla base di previsioni decennali, ha efficacia a tempo indeterminato fino all'approvazione di un nuovo PAT o sua variante. L'adozione del PAT attiva le misure di salvaguardia di cui alla legge n° 1902 del 3.11.1952 e succ. modifiche e dell'art.29 L.R.11/04, tese a far decadere qualsiasi contenuto del P.R.G. vigente che risulti in difformità dal P.A.T. adottato. L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. Il PAT entra in vigore secondo la procedura prevista all'art.14 della L.R.11/04.	**2.6** *Efficacia* Il PAT è redatto sulla base di previsioni decennali, ha efficacia a tempo indeterminato fino all'approvazione di un nuovo PAT o sua variante. L'adozione del PAT attiva le misure di salvaguardia di cui alla legge n° 1902 del 3.11.1952 e succ. modifiche e dell'art.29 L.R.11/04, tese a far decadere qualsiasi contenuto del P.R.G. vigente che risulti in difformità dal P.A.T. adottato. L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. Il PAT entra in vigore secondo la procedura prevista all'art.14 della L.R.11/04.
2.7 *Attuazione* Il P.A.T. viene attuato attraverso il P.I. che coincide con il P.R.G. vigente per le parti non in contrasto con il P.A.T. stesso. L'Amministrazione comunale può avvalersi dei seguenti programmi complessi: a) Accordo di Programma di cui all'art.7 della L.R.11/04 per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comune, Provincia, Regione, Amministrazioni Statali e di altri soggetti pubblici e privati; b) Progetti strategici di cui all'art.26 della L.R.11/04 al fine di promuovere opere, interventi o programmi d'intervento di particolare rilevanza per parti significative del territorio; c) S.T.U. (Società di Trasformazione	**2.7** *Attuazione* Il P.A.T. viene attuato attraverso il P.I. che coincide con il P.R.G. vigente per le parti non in contrasto con il P.A.T. stesso. L'Amministrazione comunale può avvalersi dei seguenti programmi complessi: a) Accordo di Programma di cui all'art.7 della L.R.11/04 per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comune, Provincia, Regione, Amministrazioni Statali e di altri soggetti pubblici e privati; b) Progetti strategici di cui all'art.26 della L.R.11/04 al fine di promuovere opere, interventi o programmi d'intervento di particolare rilevanza per parti significative del territorio; c) S.T.U. (Società di Trasformazione

Urbana) di cui all'art.38 della L.R.11/04; d) P.I.R.U.E.A di cui all'art.16 della L. 179 del 17.02.1992 e succ. modifiche; e) Project financing di cui alla L.109 dell'11.02.1994 e succ. modifiche; f) P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di cui all'art.19 della L.R.11/04. **2.8** Tutti gli strumenti urbanistici potranno essere oggetto di variante o rinegoziazione e saranno supportati da una convenzione, denominata **"*convenzione negoziale*"** che dovrà essere compiutamente definita nel P.I. e che dovrà stabilire: 1. Le modalità di calcolo del beneficio pubblico sulla base dell'incremento di valore dell'area interessata rispetto al PRG vigente sino alla data di adozione del presente P.A.T. e della quota riservata al Comune; 2. Il volume da riservare per l'Edilizia Residenziale Pubblica, secondo i parametri stabiliti dalla presente normativa all'interno dei P.U.A. potrà essere calcolato dal PI sulla base di criteri di riequilibrio distributivo territoriale e sulla base delle diverse tipologie e dimensioni dei singoli P.U.A.. Il P.I. dovrà fissare il limite minimo del volume di E.R.P che non potrà essere inferiore al 10% del fabbisogno abitativo complessivo. *Istituti applicati nelle Procedure di attuazione:* **Perequazione urbanistica** **DIRETTIVE** **2.9** La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Agli strumenti urbanistici di attuazione (P.U.A.), individuati ex novo dal P.I, verrà applicato il principio della perequazione ai sensi dell'art.35	Urbana) di cui all'art.38 della L.R.11/04; d) P.I.R.U.E.A di cui all'art.16 della L. 179 del 17.02.1992 e succ. modifiche; e) Project financing di cui alla L.109 dell'11.02.1994 e succ. modifiche; f) P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di cui all'art.19 della L.R.11/04. **2.8** Tutti gli strumenti urbanistici potranno essere oggetto di variante o rinegoziazione e saranno supportati da una convenzione, denominata **"*convenzione negoziale*"** che dovrà essere compiutamente definita nel P.I. e che dovrà stabilire: 1. Le modalità di calcolo del beneficio pubblico sulla base dell'incremento di valore dell'area interessata rispetto al PRG vigente sino alla data di adozione del presente P.A.T. e della quota riservata al Comune; 2. Il volume da riservare per l'Edilizia Residenziale Pubblica, secondo i parametri stabiliti dalla presente normativa all'interno dei P.U.A. potrà essere calcolato dal PI sulla base di criteri di riequilibrio distributivo territoriale e sulla base delle diverse tipologie e dimensioni dei singoli P.U.A.. Il P.I. dovrà fissare il limite minimo del volume di E.R.P che non potrà essere inferiore al 10% del fabbisogno abitativo complessivo. *Istituti applicati nelle Procedure di attuazione:* **Perequazione urbanistica** **DIRETTIVE** **2.9** La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Agli strumenti urbanistici di attuazione (P.U.A.), individuati ex novo dal P.I, verrà applicato il principio della perequazione ai sensi dell'art.35

della L.R.11/04. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** **2.10** I criteri e le modalità della perequazione verranno meglio specificati dal P.I. e dovranno seguire le seguenti indicazioni: • Gli interventi devono Indicare la "convenienza pubblica", senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; • La convenienza pubblica va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione, riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, qualità architettonica e urbana ecc.). **2.11** Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della "convenienza pubblica", in considerazione dei vantaggi di valore sociale d'interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo d'esempio: -risanamento e bonifiche ambientali -riqualificazione dell'ambiente sociale -allontanamento di sorgenti d'inquinamento e/o rischio d'incidente -riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie **2.12** L'amministrazione Comunale, nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative e al fine d'inserire interventi di nuova edificazione o riqualificazione nel P.I., potrà attivare una procedura di evidenza pubblica, invitando i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati a trasmettere ai sensi dell'art.17, quarto comma, della L.R.11/04, proposte d'intervento, nei termini contenuti nell'avviso pubblico di cui al successivo comma. **2.13** L'amministrazione Comunale seleziona in sede di redazione del P.I le proposte di accordo pubblico-privato più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e modi previsti dall'art.6 della	della L.R.11/04. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** **2.10** I criteri e le modalità della perequazione verranno meglio specificati dal P.I. e dovranno seguire le seguenti indicazioni: • Gli interventi devono Indicare la "convenienza pubblica", senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; • La convenienza pubblica va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione, riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, qualità architettonica e urbana ecc.). **2.11** Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della "convenienza pubblica", in considerazione dei vantaggi di valore sociale d'interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo d'esempio: -risanamento e bonifiche ambientali -riqualificazione dell'ambiente sociale -allontanamento di sorgenti d'inquinamento e/o rischio d'incidente -riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie **2.12** L'amministrazione Comunale, nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative e al fine d'inserire interventi di nuova edificazione o riqualificazione nel P.I., potrà attivare una procedura di evidenza pubblica, invitando i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati a trasmettere ai sensi dell'art.17, quarto comma, della L.R.11/04, proposte d'intervento, nei termini contenuti nell'avviso pubblico di cui al successivo comma. **2.13** L'amministrazione Comunale seleziona in sede di redazione del P.I le proposte di accordo pubblico-privato più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e modi previsti dall'art.6 della

L.R.11/04. Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento del verde pubblico, dell'arredo urbano e delle opere e infrastrutture pubbliche in generale. **2.14** Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità: -ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica; -realizzazione di opere, attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche; -realizzazione di E.R.P.; -ambiti di compensazione ambientale (fasce boscate). **2.15** L'avviso pubblico dovrà contenere. • I principali obiettivi d'interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali che l'amministrazione intende perseguire all'interno di ogni singola A.T.O. nei termini di validità del P.I.; • La quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singola A.T.O. nei termini di validità del P.I.; • Destinazioni d'uso e parametri dimensionali; • Schema tipo di atto unilaterale d'0bbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti interessati con i seguenti contenuti minimi: - Definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti e il Comune; - Modello economico dimostrativo della convenienza pubblica attraverso l'analisi economico-finanziaria dei risultati dell'investimento, misurata in termini	L.R.11/04. Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento del verde pubblico, dell'arredo urbano e delle opere e infrastrutture pubbliche in generale. **2.14** Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità: -ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica; -realizzazione di opere, attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche; -realizzazione di E.R.P.; -ambiti di compensazione ambientale (fasce boscate). **2.15** L'avviso pubblico dovrà contenere. • I principali obiettivi d'interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali che l'amministrazione intende perseguire all'interno di ogni singola A.T.O. nei termini di validità del P.I.; • La quantità massima di **suolo consumabile** in ogni singola A.T.O. nei termini di validità del P.I.; • Destinazioni d'uso e parametri dimensionali; • Schema tipo di atto unilaterale d'0bbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti interessati con i seguenti contenuti minimi: - Definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti e il Comune; - Modello economico dimostrativo della convenienza pubblica attraverso l'analisi economico-finanziaria dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto

percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente; - Garanzie di carattere finanziario; - Tempi e fasi per la realizzazione del programma; - Previsioni di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti; • Schema tipo della relazione illustrativa e delle norme tecniche finalizzata ad una omogeneità e chiarezza di rappresentazione delle istanze sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivati al Comune e ai soggetti proponenti.	conseguito dal proponente; - Garanzie di carattere finanziario; - Tempi e fasi per la realizzazione del programma; - Previsioni di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti; • Schema tipo della relazione illustrativa e delle norme tecniche finalizzata ad una omogeneità e chiarezza di rappresentazione delle istanze sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivati al Comune e ai soggetti proponenti.
Compensazione urbanistica **DIRETTIVE** **2.16** La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico di natura convenzionale che consente compensazioni che permettono ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** **2.17** Le aree non pianificate di cui all'art.33 della L.R.11/04, salvo quanto sancito dalla citata norma, possono essere oggetto di compensazione urbanistica ai sensi dell'art.37 della L.R.11/04 da attuarsi con le procedure degli art.li 7,20 e 21 come meglio specificato dal P.I.	**Compensazione urbanistica** **DIRETTIVE** **2.16** La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico di natura convenzionale che consente compensazioni che permettono ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** **2.17** Le aree non pianificate di cui all'art.33 della L.R.11/04, salvo quanto sancito dalla citata norma, possono essere oggetto di compensazione urbanistica ai sensi dell'art.37 della L.R.11/04 da attuarsi con le procedure degli art.li 7,20 e 21 come meglio specificato dal P.I.
Credito edilizio **DIRETTIVE** **2.18** Per credito edilizio s'intende una quantità volumetrica o di superfici edificabili riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione d'interventi di miglioramento della	**Credito edilizio** **DIRETTIVE** **2.18** Per credito edilizio s'intende una quantità volumetrica o di superfici edificabili riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione d'interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e

qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art.37 della L.R.11/04.	ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art.37 della L.R.11/04.
2.19 Gli interventi di riqualificazione ambientale, come definiti all'art.36, primo comma, della L.R.11/04 possono essere oggetto di credito edilizio ai sensi del comma 4 dell'art.36 della legge citata e come meglio specificato dal P.I..	**2.19** Gli interventi di riqualificazione ambientale, come definiti all'art.36, primo comma, della L.R.11/04 possono essere oggetto di credito edilizio ai sensi del comma 4 dell'art.36 della legge citata e come meglio specificato dal P.I..
2.20 Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli e secondo gli obiettivi che il Comune ha descritto nel documento preliminare.	**2.20** Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli e secondo gli obiettivi che il Comune ha descritto nel documento preliminare.
2.21 Salvo i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norma di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire o riqualificare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata e prevista dalla presente normativa (aree a doppio indice) rimessa alle scelte del P.I. ad opera del soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.	**2.21** Salvo i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norma di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire o riqualificare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata e prevista dalla presente normativa (aree a doppio indice) rimessa alle scelte del P.I. ad opera del soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.
2.22 La quantità dei crediti edilizi espressa in m3 e m2, si ottiene dal rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale e il valore unitario di mercato (€/m3-€/ m2) dell'ambito territoriale individuato per accogliere la capacità edificatoria virtuale espressa dai crediti edilizi, incrementata di una percentuale non superiore al 20% da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.	**2.22** La quantità dei crediti edilizi espressa in m3 e m2, si ottiene dal rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale e il valore unitario di mercato (€/m3-€/ m2) dell'ambito territoriale individuato per accogliere la capacità edificatoria virtuale espressa dai crediti edilizi, incrementata di una percentuale non superiore al 20% da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.
PRESCRIZIONI E VINCOLI	**PRESCRIZIONI E VINCOLI**
2.23 Il P.I. individua e disciplina gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti fattispecie e finalità: a) eliminare elementi contrastanti con i	**2.23** Il P.I. individua e disciplina gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti fattispecie e finalità: a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli, valori e tutele, invarianti e

vincoli, valori e tutele, invarianti e fragilità definiti dal P.A.T. b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui s'inseriscono; c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci); d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo e insediamento produttivi ubicati in zona impropria da trasferire; e) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica; f) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione urbanistica; g) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione"; h) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.	fragilità definiti dal P.A.T. b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui s'inseriscono; c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci); d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo e insediamento produttivi ubicati in zona impropria da trasferire; e) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica; f) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione urbanistica; g) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione"; h) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.
2.24 Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca: -la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire, e i criteri d'intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio con l'indicazione dei livelli minimi di qualità architettonica in riferimento a quanto indicato dal prontuario di cui al c.5 lett. d Art.17 L.R. 11/04; -la quantificazione del credito edilizio, da	**2.24** Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca: -la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire, e i criteri d'intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio con l'indicazione dei livelli minimi di qualità architettonica in riferimento a quanto indicato dal prontuario di cui al c.5 lett. d Art.17 L.R. 11/04; -la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

determinarsi ai sensi del presente articolo. **2.25** I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante: -i dati anagrafici del titolare del credito e/o di eventuali cessionari; -la quantificazione del credito edilizio in relazione alla sede ospitante di utilizzo; -i termini temporali di utilizzo. **2.26** La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R.11/04. **2.27** Rimane impregiudicata l'applicazione della normativa espropriativa di cui al DPR 327/2001 e succ. modifiche. **2.28** I crediti edilizi potranno essere utilizzati su tutte le aree di cui all'art.2 punto 5 lett.a-b-c-d-e-f. **2.29** Tuttavia in sede di elaborazione del P.I. è consentito il trasferimento dei crediti edilizi da una ATO all'altra nella misura del 20% del dimensionamento complessivo dell'ATO che verrà così ad ospitare edificabilità aggiuntiva e previa verifica della sostenibilità complessiva del dimensionamento.	**2.25** I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante: -i dati anagrafici del titolare del credito e/o di eventuali cessionari; -la quantificazione del credito edilizio in relazione alla sede ospitante di utilizzo; -i termini temporali di utilizzo. **2.26** La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R.11/04. **2.27** Rimane impregiudicata l'applicazione della normativa espropriativa di cui al DPR 327/2001 e succ. modifiche. **2.28** I crediti edilizi potranno essere utilizzati su tutte le aree di cui all'art.2 punto 5 lett.a-b-c-d-e-f. **2.29** Tuttavia in sede di elaborazione del P.I. è consentito il trasferimento dei crediti edilizi da una ATO all'altra nella misura del 20% del dimensionamento complessivo dell'ATO che verrà così ad ospitare edificabilità aggiuntiva e previa verifica della sostenibilità complessiva del dimensionamento.

Art. A3 - Norme specifiche per il PI (flessibilità) **DIRETTIVE** **3.1** Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati i contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS. **3.2** Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche: - il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali; - l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici; - la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT; - la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla legge regionale 7 novembre 2003, n. 27. **3.3** Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio ed una compatta e lineare composizione dei margini urbani, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole "aree di urbanizzazione consolidata" e di "edificazione diffusa" alle seguenti condizioni: 1. nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza; 2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del PAT; 3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" e all'"edificazione diffusa" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto	**Art. A3 - Norme specifiche per il PI (flessibilità)** **DIRETTIVE** **3.1** Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati i contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS. **3.2** Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche: - il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali; - l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici; - la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT; - la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla legge regionale 7 novembre 2003, n. 27. **3.3** Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio ed una compatta e lineare composizione dei margini urbani, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole "aree di urbanizzazione consolidata" e di "edificazione diffusa" alle seguenti condizioni: 1. nel rispetto del limite quantitativo di **superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo determinata dal PAT,** e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza; 2. sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree classificate in "valori e tutele" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4 del PAT; 3. possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" e all'"edificazione diffusa" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati

consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani. **3.4** Le suddette variazioni in sede di PI dovranno avvenire in ogni caso nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare non si verifichino fenomeni di saldatura tra gli aggregati insediativi stessi e che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica."	residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani. **3.4** Le suddette variazioni in sede di PI dovranno avvenire in ogni caso nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare non si verifichino fenomeni di saldatura tra gli aggregati insediativi stessi e che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica."
Art. E11. Contesti territoriali destinati alla	**Art. E11. Contesti territoriali destinati alla**

realizzazione di programmi complessi *Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004* *Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità* *Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico* **DIRETTIVE** **11.1** L'Amministrazione Comunale di Rovigo è impegnata in un percorso di formazione di strumenti negoziali che ha prodotto l'approvazione di n°17 PIRUEA, ai sensi dell'art.5 della L.R.23/99, n°1 Project Financing denominato "Polo Natatorio" in corso di realizzazione. Per quanto riguarda le Società di Trasformazione Urbana (S.T.U) il Comune ha approvato con delib. di G.C. del 27.12.05 n°327 uno studio di pre-fattibilità. Nel caso si proceda alla realizzazione delle S.T.U. e queste vengano approvate successivamente alla adozione del PAT, le quote di edificabilità previste dalle STU e non conteggiate dal P.A.T. saranno sottratte al dimensionamento stabilito per le ATO nelle quali quest'ultime si trovano localizzate ed indicato nell'allegato "B" conseguentemente aggiornato. **11.2** Tali contesti comprendono: a) ambiti territoriali già oggetto di PIRUEA approvati; b) ambiti territoriali localizzati nello studio di pre-fattibilità delle S.T.U; c) ambiti territoriali oggetto di Project Financing (polo natatorio); d) ambiti territoriali di nuova previsione, esterni alla zona consolidata, finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche da individuare in sede di P.I.; e) ambiti territoriali di nuova previsione all'interno della zona consolidata. L'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico effettuate in tavola 4 della Trasformabilità non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Il perimetro dei singoli programmi complessi andrà individuato in modo definitivo e prescrittivo in sede di piano attuativo specifico anche sulla base dell'interesse pubblico connesso con la realizzazione dell'intervento.	**realizzazione di programmi complessi** *Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004* *Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità* *Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico* **DIRETTIVE** **11.1** L'Amministrazione Comunale di Rovigo è impegnata in un percorso di formazione di strumenti negoziali che ha prodotto l'approvazione di n°17 PIRUEA, ai sensi dell'art.5 della L.R.23/99, n°1 Project Financing denominato "Polo Natatorio" in corso di realizzazione. Per quanto riguarda le Società di Trasformazione Urbana (S.T.U) il Comune ha approvato con delib. di G.C. del 27.12.05 n°327 uno studio di pre-fattibilità. Nel caso si proceda alla realizzazione delle S.T.U. e queste vengano approvate successivamente alla adozione del PAT, le quote di edificabilità previste dalle STU e non conteggiate dal P.A.T. saranno sottratte al dimensionamento stabilito per le ATO nelle quali quest'ultime si trovano localizzate ed indicato nell'allegato "B" conseguentemente aggiornato. **11.2** Tali contesti comprendono: a) ambiti territoriali già oggetto di PIRUEA approvati; b) ambiti territoriali localizzati nello studio di pre-fattibilità delle S.T.U; c) ambiti territoriali oggetto di Project Financing (polo natatorio); d) ambiti territoriali di nuova previsione, esterni alla zona consolidata, finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche da individuare in sede di P.I.; e) ambiti territoriali di nuova previsione all'interno della zona consolidata. L'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico effettuate in tavola 4 della Trasformabilità non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Il perimetro dei singoli programmi complessi andrà individuato in modo definitivo e prescrittivo in sede di piano attuativo specifico anche sulla base dell'interesse pubblico connesso con la realizzazione dell'intervento.

11.3 Per gli ambiti di cui ai punti a-b-c valgono le norme contenute negli atti di approvazione dei programmi stessi che il P.A.T. recepisce e conferma e che potranno essere oggetto di rinegoziazione. Per gli ambiti di cui al punto d) il P.I. dovrà precisare in relazione alle effettive necessità emergenti dalla verifica del dimensionamento delle singole A.T.O: 1) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti nel contesto circostante da verificare e confrontare con i contenuti del prontuario di cui al c.5 lett.d Art.17 L.R. 11/04; 2) eventuali edifici o attrezzature pubblici e/o di uso pubblico; 3) eventuali aree verdi e/o spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico; 4) eventuale specifica viabilità a scala urbana; 5) eventuali caratteri funzionali degli interventi; 6) modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione; 7) Il volume da riservare per l'Edilizia Residenziale Pubblica; 8) Criteri e metodologia per il calcolo del plusvalore; 9) i perimetri delle aree da riservare agli interventi di compensazione e mitigazione ambientale, principalmente costituite da bosco o da parco urbano con piantumazioni autoctone, necessarie a compensare l'impatto ambientale dei nuovi volumi previsti. Le aree di compensazione ambientale possono essere individuate anche all'esterno dei perimetri dei programmi complessi oggetto di P.U.A., nell'ambito di un più generale ridisegno del verde urbano (Piano del Verde) e saranno calcolate in relazione all'estensione e alla volumetria del Programma Complesso in sede di PI.	**11.3** Per gli ambiti di cui ai punti a-b-c valgono le norme contenute negli atti di approvazione dei programmi stessi che il P.A.T. recepisce e conferma e che potranno essere oggetto di rinegoziazione. Per gli ambiti di cui al punto d) il P.I. dovrà precisare in relazione alle effettive necessità emergenti dalla verifica del dimensionamento delle singole A.T.O: 1) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti nel contesto circostante da verificare e confrontare con i contenuti del prontuario di cui al c.5 lett.d Art.17 L.R. 11/04; 2) eventuali edifici o attrezzature pubblici e/o di uso pubblico; 3) eventuali aree verdi e/o spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico; 4) eventuale specifica viabilità a scala urbana; 5) eventuali caratteri funzionali degli interventi; 6) modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione; 7) Il volume da riservare per l'Edilizia Residenziale Pubblica; 8) Criteri e metodologia per il calcolo del plusvalore; 9) i perimetri delle aree da riservare agli interventi di compensazione e mitigazione ambientale, principalmente costituite da bosco o da parco urbano con piantumazioni autoctone, necessarie a compensare l'impatto ambientale dei nuovi volumi previsti. Le aree di compensazione ambientale possono essere individuate anche all'esterno dei perimetri dei programmi complessi oggetto di P.U.A., nell'ambito di un più generale ridisegno del verde urbano (Piano del Verde) e saranno calcolate in relazione all'estensione e alla volumetria del Programma Complesso in sede di PI.
PRESCRIZIONI E VINCOLI	**PRESCRIZIONI E VINCOLI**
11.4 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di	**11.4** In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di

concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima. Il volume massimo assegnato è pari al 50% del volume derivante da S.A.U. Come indicato all'Art.2 par.2.2., l'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. **11.5** Le aree di cui al presente articolo, qualora non già precedentemente normate da PUA, sono soggette a perequazione urbanistica. **11.6** Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono , nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente. **11.7** Le quote di edificabilità previste dai PIRUEA ed inserite nell'allegato "B" dovranno essere aggiornate sulla base delle definitive approvazioni. **11.8** In sede di redazione dei Piani complessi nelle prescrizioni normative del bando che verrà pubblicato dall'Amm. Comunale, per i proponenti sarà obbligatorio uno studio del verde redatto da specialista (agronomo o forestale) che terrà conto di tutte le funzioni richieste in sede di pianificazione territoriale (verde ricreativo, sportivo, di mitigazione, ornamentale, tampone/cuscinetto ecc., di connessione ecologica). **11.9** Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Programmi Complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.	concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima. **Il volume massimo assegnato è pari al 50% del volume derivante dalla superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo nel Comune di Rovigo, definita con Decreto del Direttore della Pianificazione territoriale n. 157 del 09/10/2019.** Come indicato all'Art.2 par.2.2., l'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI e pertanto l'indicazione delle superfici a livello cartografico non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. **11.5** Le aree di cui al presente articolo, qualora non già precedentemente normate da PUA, sono soggette a perequazione urbanistica. **11.6** Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono , nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente. **11.7** Le quote di edificabilità previste dai PIRUEA ed inserite nell'allegato "B" dovranno essere aggiornate sulla base delle definitive approvazioni. **11.8** In sede di redazione dei Piani complessi nelle prescrizioni normative del bando che verrà pubblicato dall'Amm. Comunale, per i proponenti sarà obbligatorio uno studio del verde redatto da specialista (agronomo o forestale) che terrà conto di tutte le funzioni richieste in sede di pianificazione territoriale (verde ricreativo, sportivo, di mitigazione, ornamentale, tampone/cuscinetto ecc., di connessione ecologica). **11.9** Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Programmi Complessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Art. E34. Superficie Agricola Trasformabile

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. f), L.R. 11/2004

DIRETTIVE

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

34.2 Il calcolo della Superficie Territoriale Comunale (STC*) è stato effettuato sulla base della cartografia del quadro conoscitivo, sottraendo dalla superficie totale comunale i corsi d'acqua, i canali ed i bacini d'acqua:

Superf. territ. comun. lorda – superficie rete idrografica – bacini d'acqua =

mq108.455.216 – mq 4.752.512 = 103.702.704 m^2

SAU rilevata/STC* = 76.292.082 / 103.702.704 X 100 = **73,5 %**

Poiché tale rapporto risulta superiore a 61,3 *%, la trasformabilità massima di SAU sarà pari a 1,3 %:*
SAU rilevata * 1,3 % =76.292.082 * 1,3 % = 991.797 m^2 di SAU TRASFORMABILE

In definitiva, **991.797 m^2** rappresentano la quantità di SAU trasformabile nell'arco di un decennio a cui è consentito apportare modifiche in diminuzione o in aumento fino al 10 % :
991.797 m^2 + 10% =991.797 m^2 + 99179 m^2 = 1.090.976 m^2 = **109,09 ettari**

PRESCRIZIONI E VINCOLI

34.3 La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.

Art. E34. Quantità massima di consumo di suolo

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. f), L.R. 11/2004

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

34.1 Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, Art. 2, comma 1, lett. c).
DGR n. 668 del 15 maggio 2018, "*individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017*".
Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019 con il quale è stata riassegnata la quantità massima di consumo di suolo per il Comune di Rovigo;

CONTENUTI E FINALITA'

34.2 Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

DIRETTIVE

34.3 Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.
34.4 Nel rispetto delle direttici preferenziali di sviluppo insediativo, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) al bilanciamento tra le nuove superfici aggiunte al consolidato e quelle eliminate, al fine di limitare il consumo di suolo;
b) alla verifica del rispetto dei limiti del

consumo di suolo definiti con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 157 del 9 ottobre 2019;

c) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica;

d) alla definizione delle modalità di compensazione del consumo di suolo prevedendo complessivamente l'invarianza della permeabilità dei suoli, attuata tramite la rinaturalizzazione, come definita all'art. 2 della L.R. 14/2019, ed al paragrafo 3.1.2 dell'Allegato “A” alla D.G.R. 263/2020, di una equivalente superficie, oppure, in alternativa, mediante la trasformazione di un'area situata all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, da area edificabile ad altra destinazione che di fatto ne impedisca l'impermeabilizzazione. Detta compensazione avviene sulla base delle superfici e dei relativi coefficienti di deflusso, indipendentemente dalla volumetria realizzabile.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

34.5 La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 84,74 ettari (DDR 157 del 09/10/2019), e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui alla Tavola 5 del PAT denominata "*Ambiti di urbanizzazione consolidata – art. 2, LR14/2017*" in scala 1:15.000.

34.6 Sono sempre consentiti, in deroga al limite

	stabilito, gli interventi previsti dall'art. 12. comma 1, LR 14/2017. **34.7** Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.