

**COMUNE DI CEREGNANO**  
Provincia ROVIGO



**P.A.T.**

Elaborato

**4**

Scala

## Norme Tecniche

Approvato in Conferenza di Servizi in data

**REGIONE DEL VENETO**  
DIREZIONE URBANISTICA

**COMUNE DI CEREGNANO**  
IL SINDACO

### IL PROGETTISTA

**DOTT. PIAN. TERR. LE ALICE ZANELLA**  
**GEOM. LAMBERTO SINIGAGLIA**  
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA  
ARCHITETTURA E URBANISTICA  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
Noventa Vicentina (VI)  
Tel. 0444 787040 – Fax 0444 787326  
info@studiozanella.it  
Collaboratori:  
arch. Aldo Marangon, arch. Claudio Seno, Urb. Marco Zecchinato.

### ANALISI AGRONOMICHE, GEOLOGICHE E COMPATIBILITA' IDRAULICA

**Hgeo STUDIO**  
**DOTT. GEOL. FILIPPO BARATTO**  
Piazza Vittorio Emanuele, 142 B  
45021 Badia Polesine (RO)  
hgeo@hgeo.it

### V.A.S.

**STUDIO MASTELLA**  
**DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA**  
Via Don Ettore dell'Acqua, 8  
37029 san Pietro in Cariano (VR)  
Tel. 0456850199  
info@studiomastella.it





**INDICE**

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Contenuti del PAT .....	5
Art. 2 - Elaborati del PAT .....	6
Art. 3 - Efficacia ed attuazione del PAT.....	7
Art. 4 - Disposizioni transitorie.....	8
<b>TITOLO II° - ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>9</b>
Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali.....	9
Art. 5.1 - Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore.....	9
Art. 5.2 - Invarianti.....	9
Art. 5.3 - Fragilità.....	10
Art. 5.4 - Azioni strategiche del sistema insediativo ed ambientale – paesaggistico e azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico .....	10
Art. 5.5 - Azioni strategiche del Sistema relazionale.....	10
Art. 6 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali.....	11
<b>TITOLO III° - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPO I - Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale.....</b>	<b>12</b>
Art. 7 - Vincoli.....	12
Art. 7.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Corsi d'acqua .....	12
Art. 7.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art.10, art.136) .....	12
Art. 7.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Territorio coperto da foreste e boschi.....	14
Art. 7.4 - Vincolo sismico – O.P.C.M. n. 3274/2003 - Classe 4 .....	14
Art. 8 - Pianificazione di livello superiore .....	16
Art. 8.1 - Centri storici .....	16
Art. 9 - Altri elementi .....	20
Art. 9.1 - Idrografia / fasce di rispetto .....	20
Art. 9.2 - Depuratori / fasce di rispetto .....	21
Art. 9.3 - Cimiteri / fasce di rispetto .....	22
Art. 9.4 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	22
Art. 9.5 - Metanodotti / fasce di rispetto.....	24
Art. 9.6 - Elettrodotti / fasce di rispetto (D.P.A.) .....	24
Art. 9.7 - Ferrovia/fasce di rispetto.....	26
Art. 9.8 - Viabilità / fasce di rispetto .....	27
Art. 9.9 - Allevamenti zootecnici intensivi .....	27
Art. 10 - Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.) .....	29
<b>CAPO II - Sistema ambientale e paesaggistico .....</b>	<b>30</b>
Art. 11 - Invarianti di natura ambientale e paesaggistica .....	30
Art. 11.1 - Dossi e anse fluviali.....	30
Art. 11.2 - Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica .....	30
<b>CAPO III - Sistema insediativo e storico-testimoniale .....</b>	<b>32</b>
Art. 12 - Invarianti di natura storico – monumentale e Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale - paesaggistico .....	32

Art. 12.1 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale – D. Lgs. 42/2004 .....	32
Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete e Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale .....	32
Par.12.2.1 - Definizione delle categorie di valore .....	33
Par.12.2.2 - Disciplina delle categorie di valore .....	34
Par.12.2.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi.....	36
<b>CAPO IV - Sistema delle fragilità .....</b>	<b>37</b>
Art. 13 - Compatibilità geologica.....	37
Art. 13.1 - Area idonea .....	37
Art. 13.2 - Area idonea a condizione .....	38
Par.13.2.1 - Aree idonee a condizione di tipo A .....	38
Par.13.2.2 - Aree idonee a condizione di tipo B .....	39
Par.13.2.3 - Aree idonee a condizione di tipo C .....	40
Art. 13.3 - Area non idonea di tipo D ed E.....	41
Art. 14 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	43
Art. 14.1 - Area esondabile o a ristagno idrico .....	43
Art. 15 - Altre componenti .....	47
Art. 15.1 - Corsi d'acqua, aree fluviali, specchi lacuali o vasche e cave estinte, aree con quote al di sotto del livello del mare.....	47
<b>TITOLO IV° - AZIONI STRATEGICHE E AZIONI DI TUTELA, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale - paesaggistico.....</b>	<b>49</b>
Art. 16 - Azioni strategiche del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico .....	49
Art. 16.1 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive.....	49
Art. 16.2 - Edificazione diffusa .....	51
Art. 16.3 - Limiti fisici all'espansione .....	53
Art. 16.4 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale o produttivo, commerciale, direzionale.....	54
Art. 16.5 - Aree di riqualificazione e/o riconversione.....	55
Par.16.5.1 - Riqualificazione e riconversione ex zuccherificio.....	56
Art. 16.6 - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti.....	56
Art. 16.7 - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti di progetto.....	57
Par.16.7.1 - F1 – Residenza Sanitaria Assistenziale e aree attrezzata a parco, gioco e sport .....	58
Par.16.7.2 - F2 – Area attrezzata di interesse ambientale e paesaggistico a Palà....	58
Art. 16.8 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	58
Art. 16.9 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio .....	60
Art. 16.10 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Compensazione urbanistica.....	61
Art. 16.11 - Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria .....	62
Art. 16.12 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e successive modificazioni.....	62
Art. 16.13 - Compatibilità ambientale degli interventi.....	63
Art. 16.14 - Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	64

Art. 16.15 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.....	64
Art. 16.16 - Misure di salvaguardia desunte dalla Valutazione di Compatibilità idraulica .....	65
Art. 17 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico.....	66
Art. 17.1 - Rete ecologica .....	66
Par.17.1.1 - Barriere infrastrutturali .....	68
Art. 17.2 - Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato.....	69
Art. 17.3 - Indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile.....	71
Art. 17.4 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico .....	74
Art. 17.5 - Azioni di mitigazione del sistema trasporti .....	75
Art. 17.6 - Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa.....	75
Art. 17.7 - Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico.....	75
<b>TITOLO V° - AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE.....</b>	<b>77</b>
Art. 18 - Sistema relazionale .....	77
Art. 18.1 - Viabilità di connessione extraurbana esistente, Direttrice preferenziale per l'organizzazione delle connessioni extraurbane – viabilità di progetto, Riqualficazione e messa in sicurezza viabilità esistente.....	78
Art. 18.2 - Principali percorsi ciclabili e pedonali.....	80
<b>TITOLO VI° - TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>82</b>
Art. 19 - Il territorio agricolo .....	82
Art. 19.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti .....	82
Art. 19.2 - Edificabilità .....	82
Par.19.2.1 - Disposizioni generali.....	82
Par.19.2.2 - Caratteri tipologici degli edifici .....	83
Par.19.2.3 - Limiti di altezza e distanza degli edifici .....	84
Par.19.2.4 - Riqualficazione ambientale delle aree scoperte.....	84
Par.19.2.5 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	84
Par.19.2.6 - Tutela ambientale .....	84
Par.19.2.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie .....	86
<b>TITOLO VII° - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.).....</b>	<b>87</b>
Art. 20 - Generalità.....	87
Art. 20.1 - Dimensionamento .....	87
Art. 20.2 - Disposizioni per il Piano degli Interventi ( P.I.) .....	88
Art. 20.3 - Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica.....	88
Art. 20.4 - Utilizzo della zona agricola .....	88
Art. 21 - Sistema A – Ambientale paesaggistico - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.....	90
Art. 21.1 - ATO A.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico .....	90
Par.21.1.1 - Identificazione .....	90
Par.21.1.2 - Obiettivi locali.....	91
Par.21.1.3 - Funzioni attribuite .....	93

Par.21.1.4 - Dimensionamento ATO A.1 Ambito agricolo – ambientale – paesaggistico .....	93
Art. 22 - Sistema R – Insediativo - Residenziale - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – residenziale .....	95
Art. 22.1 - ATO R.1 Capoluogo .....	95
Par.22.1.1 - Identificazione .....	95
Par.22.1.2 - Obiettivi locali .....	95
Par.22.1.3 - Funzioni attribuite .....	97
Par.22.1.4 - Dimensionamento ATO R.1 Capoluogo .....	98
Art. 22.2 - ATO ATO R.2 Canale.....	99
Par.22.2.1 - Identificazione .....	99
Par.22.2.2 - Obiettivi locali .....	99
Par.22.2.3 - Funzioni attribuite .....	101
Par.22.2.4 - Dimensionamento ATO R.2 Canale.....	101
Art. 22.3 - ATO ATO R.3 Lama e Pezzoli.....	103
Par.22.3.1 - Identificazione .....	103
Par.22.3.2 - Obiettivi locali .....	103
Par.22.3.3 - Funzioni attribuite .....	106
Par.22.3.4 - Dimensionamento ATO R.3 Lama e Pezzoli.....	107
Art. 23 - Sistema P – Insediativo - Produttivo - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – produttivo .....	109
Art. 23.1 - A.T.O. P.1 – Area produttiva capoluogo.....	109
Par.23.1.1 - Identificazione .....	109
Par.23.1.2 - Obiettivi locali .....	109
Par.23.1.3 - Funzioni attribuite .....	110
Par.23.1.4 - Dimensionamento ATO P.1 – Area produttiva capoluogo .....	111
Art. 24 - Riepilogo dimensionamento ATO e Standard, art. 31, L.R. 11/2004 .....	113
<b>TITOLO VIII° -NORME COMUNI , TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>115</b>
Art. 25 - Disposizioni transitorie e Criteri e limiti entro i quali il PI può modificare il PAT senza la necessità di procedere con Variante.....	115

---

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

---

### Art. 1 - *Contenuti del PAT*

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Ceregnano è redatto con i contenuti di cui all'art. 13 della L.R.11/2004 e s.m.i..

La disciplina del PAT:

- recepisce le disposizioni di leggi e regolamenti di livello superiore, nazionale e regionale;
- definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi, per centrare:
  - **Obiettivi generali:** finalità generali condivise che il Comune intende raggiungere attraverso il P.A.T. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale.
  - **Obiettivi locali:** obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei ( A.T.O.)

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T. opera scelte progettuali:

- **Strutturali**, ovvero orientate a conformare una organizzazione e assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
- **Strategiche**, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

La disciplina per l'assetto del territorio comunale si articola in:

- a) Disposizioni generali, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto ai quattro sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - Sistema dei vincoli e delle pianificazione territoriale (Titolo III, Capo I)
  - Sistema ambientale e del paesaggio (Titolo III, Capo II)
  - Sistema insediativo e storico-testimoniale (Titolo III, Capo III)
  - Sistema delle fragilità (Titolo III, Capo IV)
- b) Disposizioni locali, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.)

Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda.

### Disposizioni per il Piano degli Interventi ( P.I.)

Il P.I. *sviluppa e precisa le scelte* delineate dal P.A.T., indicando le *azioni* da svolgere per conseguire *gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare* e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

## **Art. 2 - *Elaborati del PAT***

Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

1. **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
2. **RELAZIONE DI PROGETTO** che espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT
3. **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT
4. **NORME TECNICHE** che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche
5. **ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI:**
  - 5.1 Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE scala 1:10.000
  - 5.2 Tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI, scala 1:10.000
  - 5.3 Tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA' scala 1:10.000
  - 5.4 Tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA' scala 1:10.000
6. **BANCA DATI ALFANUMERICA E VETTORIALE** contenente il quadro conoscitivo, le analisi e gli studi specialistici e le informazioni contenute negli elaborati di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5 del presente articolo.
7. **RAPPORTO AMBIENTALE – V.A.S.**
8. **SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE – V.A.S.**



**Art. 3 - Efficacia ed attuazione del PAT**

Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato sul territorio comunale di Ceregnano.

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

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

Ad ogni indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto, sono fornite con ciascuna tavola.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, prevedono prescrizioni, vincoli e direttive. Le prescrizioni, i vincoli e le direttive hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

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 quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il piano di assetto del territorio (PAT), essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

#### **Art. 4 - *Disposizioni transitorie***

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti compatibili con il PAT che, a seguito dell'approvazione, "acquista il valore e l'efficacia del PI". Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

In assenza del Piano degli Interventi approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter della LR n. 11/2004 e s.m.i..

---

**TITOLO II° - ASSETTO DEL TERRITORIO**

---

**Art. 5 - *Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali***

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Sistema dei vincoli e delle pianificazione territoriale (Titolo III, Capo I)
- Sistema ambientale e del paesaggio (Titolo III, Capo II)
- Sistema insediativo e storico-testimoniale (Titolo III, Capo III)
- Sistema delle fragilità (Titolo III, Capo IV)

Il PAT individua:

1. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore
2. Invarianti
3. Fragilità
4. Azioni strategiche del sistema insediativo ed ambientale – paesaggistico e azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico
5. Azioni strategiche del Sistema relazionale.

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati è classificata come "Direttive" e "Prescrizioni e vincoli".

**Art. 5.1 - *Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore***

I **vincoli** e gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinata al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tav.1 e vengono specificati nei seguenti sistemi di vincoli:

- Vincoli
- Pianificazione di livello superiore
- Altri elementi

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

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, ancorché 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.

**Art. 5.2 - *Invarianti***

Le **invarianti** sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenze e/o identità storiche non trasformabili almeno nei tempi considerati dal PAT
- elementi di rilevante carattere strategico.

Le **invarianti**, indicate nella tav. 2, vengono specificate nei seguenti sistemi di invarianti:

- Invarianti di natura ambientale – paesaggistica

- Invarianti di natura storico – monumentale

### **Art. 5.3 - *Fragilità***

Le **fragilità** sono elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e ulteriormente precisati dal P.I.

Le fragilità, indicate nella tav. 3, vengono specificate nei seguenti sistemi di fragilità:

- Compatibilità geologica
- Aree soggette a dissesto idrogeologico
- Altre componenti

### **Art. 5.4 - *Azioni strategiche del sistema insediativo ed ambientale – paesaggistico e azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico***

Le **azioni strategiche del sistema insediativo ed ambientale – paesaggistico** si applicano ai sistemi, parti di sistema o elementi, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e dal PI.

Le **azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico** si applicano ai sistemi, parti di sistema o elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le azioni strategiche e le azioni di tutela suddette vengono indicate e specificate nella tavola 4.

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.

### **Art. 5.5 - *Azioni strategiche del Sistema relazionale***

Le **azioni strategiche del sistema relazionale** si riferiscono a delle indicazioni strutturali relative al sistema viabilistico e di collegamento che saranno nel dettaglio meglio organizzate in sede di P.I.

Le azioni strategiche del sistema relazionale vengono indicate e specificate nella tavola 4.

## Art. 6 - **Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali**

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti nel territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in Sistemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- **II Sistema "A" ambientale-paesaggistico** costituito da un'unica A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri del Sistema paesaggistico – ambientale; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
- **II Sistema "R" insediativo-residenziale** costituito da tre A.T.O. i cui caratteri dominanti appartengono al Sistema insediativo; sono caratterizzati da strutture insediative storiche e/o da quelle di media e di recente formazione;
- **II Sistema "P" insediativo-produttivo** costituito da un'unica ATO caratterizzata prevalentemente da strutture produttive – commerciali della *Bassano - Grimeca*.

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella 1, è rappresentata nella Tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

Tabella 1 – ATO

Sistemi	A.T.O.
<b>Sistema "A"</b> <b>Ambientale-paesaggistico</b>  <b>ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico</b>	<b>A1</b> – Ambito agricolo – ambientale - paesaggistico
<b>Sistema "R"</b> <b>Insediativo – residenziale</b>  <b>ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo-residenziale</b>	<b>R1</b> – Capoluogo <b>R3</b> – Canale <b>R1</b> – Lama e Pezzoli
<b>Sistema "P"</b> <b>Insediativo produttivo</b>  <b>ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo produttivo</b>	<b>P1</b> – Area produttiva capoluogo

---

## TITOLO III° - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

---

### **CAPO I - Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale**

#### **Art. 7 - Vincoli**

##### **Art. 7.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Corsi d'acqua**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004, art. 134 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

#### **Direttive**

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

##### **Art. 7.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art.10, art.136)**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004 artt. 10 e 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2 – Carta delle invariati

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

Il Territorio di PAT è interessato da due vincoli monumentali individuati nelle Tavv. 1, 2 e 4 di PAT, quali:

1. *Oratorio B.V. Addolorata*, sito in via Verdi nel centro abitato di Ceregno. L'immobile, di proprietà della Parrocchia di San Martino, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/04 (come indicato dalla notifica n.1083 del 21.01.2010 della *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto*). Inoltre la *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto*, con nota n. 17998 del 28.12.2009, ha segnalato che il sedime in cui insiste l'edificio suddetto e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico;
2. *Chiesa parrocchiale di San Martino vescovo*: sita in centro abitato di Ceregno. L'immobile è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/04 (come indicato dalla notifica n.1131 del 22.01.2010 della *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto*). Inoltre la *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto*, con nota n. 18004 del 28.12.2009, ha segnalato che il sedime in cui insiste l'edificio suddetto e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

#### **Direttive**

I beni di cui al presente articolo, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004.

Il P.I. nel rispetto dell'integrità del bene storico:

- a) aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione, conservazione e trasformazione;
- b) integra l'individuazione di eventuali opere incongrue e elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e/o riqualificazione e disciplina

l'eventuale procedimento e modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;

- c) stabilisce le modalità di recupero di volumi preesistenti documentabili;
- d) disciplina la riqualificazione architettonica degli immobili;
- e) disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovrapposti in epoche successive definendo gli ambiti da conservare e quelli da trasformare;
- f) detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo; è comunque fatto salvo il parere dell'ente competente in materia;
- g) indica criteri per meglio rapportare i complessi architettonici di cui al presente articolo con il connettivo urbano circostante, gli spazi aperti e la viabilità;
- h) valuta l'opportunità di organizzare e definire, con apposito piano di settore e/o coordinando lo strumento urbanistico comunale in adeguamento al presente PAT, le azioni finalizzate alla conoscenza e alla frequentazione dei complessi monumentali presenti;
- i) indica le tipologie eventuali di fruizione e gli interventi ammissibili nell'ottica della sostenibilità;
- j) indica il distributivo dei servizi correlato all'utilizzo del manufatto storico;
- k) indica gli interventi di restauro e valorizzazione degli spazi afferenti il complesso storico-monumentale, anche attraverso la predisposizione di misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante.

Considerato che i beni di cui al presente articolo, come suddetto, sono stati segnalati dalla *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto* come a rischio archeologico, il Comune, in sede di P.I., adotta misure volte alla loro conservazione, valorizzazione e conoscenza e precisa la specifica disciplina di tutela supportata da adeguate ricerche e analisi.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dallo strumento urbanistico vigente, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo.

In mancanza di normativa specifica da parte dello strumento urbanistico vigente sugli interventi ammissibili e non per i beni di cui al presente articolo, il PI classifica tali beni secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede di analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione e intervento in relazione ai valori sopracitati. Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni dell'ATO di appartenenza di PAT e della relativa zonizzazione del PI.

Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione d'uso dell'ATO di appartenenza e della zona di PI in cui ricadono, salva diversa specifica disposizione delle norme di PI.

I beni di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da determinare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Considerato che i beni di cui al presente articolo, come suddetto, sono stati segnalati dalla *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto* come a rischio archeologico, è fatto salvo quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgvo. 163/2006, in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico, preliminarmente alla realizzazione di lavori pubblici, nonché l'obbligo di denuncia alla *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto* in caso di rinvenimenti archeologici fortuiti, ai sensi dell'art. 90 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.L. 22 gennaio 2004/n. 42).

### **Art. 7.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Territorio coperto da foreste e boschi**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004, art. 134 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

#### **Direttive**

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione tipica dei luoghi.

Il PAT persegue obiettivi di salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione delle zone boscate.

L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, oltre che al rispetto delle presenti norme, al benessere preventivo dell'Autorità competente, quale il Corpo Forestale dello Stato, per la tutela del vincolo paesaggistico, solamente nei casi di effettiva e accertata presenza del bosco.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Qualora in sede di PI si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

### **Art. 7.4 - Vincolo sismico – O.P.C.M. n. 3274/2003 - Classe 4**

*Rif. Legislativo:* Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 – Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica;



Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003

D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71

D.G.R. 4 novembre 2008 n. 3308

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

### **Direttive**

L'intero territorio comunale di Ceregnano è classificato in zona sismica 4 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003.

E' fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71 che prende atto dei nuovi criteri di classificazione sismica in base alla O.P.C.M. 3519/2006 e introduce disposizioni sulla modalità di calcolo di progetti.

Con D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008 sono state approvate, in applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica, le indicazioni per la redazione e la verifica della pianificazione urbanistica. Infine con Decreto nr. 69/2010 sono state emanate le Linee guida relative ai PAT/PATI.

### **Prescrizioni e vincoli**

La D.C.R. n° 67 del 3 dicembre 2003 prescrive che *"per i comuni del Veneto ricadenti in zona 4, non vi è obbligo di progettazione antisismica, salvo che per gli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile nonché per gli edifici e le opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso"*.

## **Art. 8 - Pianificazione di livello superiore**

### **Art. 8.1 - Centri storici**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 40

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Centri storici le cui perimetrazioni sono individuate dal PAT nelle Tavole 1 e 4 in conformità a quelli degli elaborati dello strumento urbanistico generale vigente.

Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui sopra, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

Costituiscono elementi da tutelare e valorizzare all'interno dei Centri Storici l'organismo urbano – storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade, ecc.).

#### **Disposizioni transitorie**

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo PI, nei Centri Storici di cui al presente articolo e per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art. 12.2 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

#### **Disposizioni di carattere generale**

Il PAT prevede la tutela e valorizzazione del centro storico, attraverso:

- riqualificazione del contesto urbano, attraverso il recupero degli edifici con valore storico-ambientale e spazi scoperti di pertinenza che valorizzi la struttura urbana storica;
- riqualificazione dei percorsi stradali e di collegamento;
- valorizzazione dei caratteri di interesse storico e paesaggistico del contesto territoriale in cui il centro storico si inserisce;
- la promozione dello sviluppo di attività di servizio e piccolo commercio, coerenti con il carattere storico dell'insieme urbano.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi storici che concorrono a definire il centro storico (edifici, manufatti, strade, aree verdi, cortili, spazi aperti, ecc.) e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare gli indirizzi di progettazione urbanistica di seguito riportati.

Il PI, in coerenza con le disposizioni del presente articolo, sulla base di uno studio di maggior dettaglio può motivatamente ridefinire i perimetri indicati dal PAT e predisporre una disciplina puntuale per i centri storici, con particolare riguardo agli interventi su:

- edifici/manufatti di valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte;
- edifici/manufatti privi di valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte;
- aree scoperte pubbliche/private edificabili o non edificabili;
- le strade, i percorsi e gli spazi di relazione.

#### **a) Edifici**

I diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- per gli elementi emergenti, gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
- per i fronti dominanti, la formetria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
- gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del centro storico.

##### ***a.1 Edifici di interesse storico***

Per gli edifici di interesse storico si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12.2 delle presenti norme.

##### ***a.2 Edifici e parti di edificio privi di interesse storico***

Il P.I., per gli edifici privi di valore culturale, potrà prevedere, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri del Centro storico.

Il P.I. può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

Negli edifici di valore culturale interni al Centro Storico in cui non risultano individuati dal PI parti da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica di cui al par. 12.2.3 può rilevare l'esistenza di elementi privi di valore o in contrasto con i caratteri del contesto urbano storico.

Per i fabbricati o parti di fabbricato, individuati dal PI o dall'analisi filologica come in contrasto con i caratteri del contesto urbano storico, il PI può prevedere la demolizione o la loro ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore. Tale operazione di demolizione e ricostruzione, può essere effettuata anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal PI, e va comunque condotta secondo le modalità e criteri definiti dal PI, il quale valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

#### **b) Piazze, slarghi, passaggi pedonali**

Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città storica o il borgo antico dove ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.

Usare pavimentazioni:

- coerenti con l'esistente;
- adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni;
- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

### **c) Spazi scoperti**

Per gli spazi scoperti, privati o pubblici, identificati dal P.I., deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

### **d) Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...;
- b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc...;
- c) disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;
- d) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17.2 – *Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato* delle presenti norme.

### **e) Illuminazione artificiale**

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc...;
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc...;

- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
  - illuminazione diretta o riflessa;
  - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

#### **f) Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle vecchie tradizioni del costruire locale, utilizzando altresì come campionario la presenza degli edifici esistenti significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale situati all'interno del Centro Storico.

In particolare le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione di ciascun comune costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

Il P.I. può inoltre provvedere alla redazione di un apposito "Piano del Colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, al fine di armonizzare anche dal punto di vista visivo gli immobili esistenti e futuri.

Il PI provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:

- a) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- b) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- c) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
- d) ad individuare dei contesti all'interno del Centro Storico dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (Piani di Recupero) onde migliorare la qualità della struttura insediativi;
- e) ad individuare all'interno del Centro Storico luoghi di centralità di funzioni urbane al fine della rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente.

## **Art. 9 - Altri elementi**

### **Art. 9.1 - Idrografia / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* R.D. 25 luglio 1904 n. 523, art. 96 lett. f); L. 267/98 e L. 365/00 Comitato Istituzionale del 19 giugno 2007  
L.R. 11/2004, art. 41

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, canali, e invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

#### **Direttive**

Il piano degli interventi (PI) recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo.

Valgono le disposizioni per le zone di tutela e le fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/04 e s.m.i.

In particolare, ai sensi del suddetto art. 41, L.R. 11/2004, comma 2, il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dello stesso art. 41, e in particolare relativamente alla fascia di profondità di almeno ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili.

Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, se vigente e approvato dall'Autorità di Bacino.

Il PI, anche in concerto con i Comuni contermini o altri, la Provincia di Rovigo ed enti competenti, promuovono la conoscenza e la valorizzazione del Fiume Po quale itinerario navigabile.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il RD 368/1904 per le opere di bonifica e il RD 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità assoluta di 10 m oltre che la fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico.

Relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

La vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato.

Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove edificazioni.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

- a) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 41 della L.R. 11/2004 le demolizioni delle opere incongrue e degli elementi di degrado, all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente

Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua e dalle risorgive sono regolamentate dalla DGR 2495/06 e successive modifiche ed integrazioni. Il Comune recepisce il regolamento di cui all'All. B per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola.

## **Art. 9.2 - Depuratori / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* Del.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977

**Studio Associato Zanella (Progettista e coordinatore)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

### **Direttive**

Il Comune adotta misure tali da verificare, prima della realizzazione di nuovi insediamenti, la verifica dello stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

### **Prescrizioni e vincoli**

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

### **Art. 9.3 - Cimiteri / fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: R.D. n. 1265/34, modificato da: L.S. 983/57, L.S. 216/58; L.R. 78/80, D.P.R. 257/61, D.P.R. 803/75 e D.P.R. 57/90, L. 166/2002

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Il PAT riporta le fasce di rispetto del cimitero esistente individuato dallo strumento urbanistico generale vigente.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

### **Direttive**

Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

### **Prescrizioni e vincoli**

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

### **Art. 9.4 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Rif. Legislativi: L.R. n. 29/1993

L. n. 36/2001

Circolare 12/07/01, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" approvata con DGRV 22/06/2001, n. 1636.

D.Lgs. n. 259/2003

D.P.C.M. 8 Luglio 2003

L.R. 11/2004, art. 13

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

### **Direttive**

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1,



lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) escludere, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni.

### **Prescrizioni e Vincoli**

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" approvata con DGRV 22/06/2001, n. 1636.

Nelle more di approvazione del PI la localizzazione di nuove sorgenti della telefonia cellulare ed di impianti di comunicazione elettronica o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

## **Art. 9.5 - *Metanodotti / fasce di rispetto***

*Rif. Legislativo:* D.M. 24/11/1984 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza antincendio, per il trasporto, la distribuzione l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985 e successive modificazioni.

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Il PAT individua la rete metanodotti SNAM - Rete Gas presente e relative fasce di servitù secondo quanto indicato dalla stessa SNAM – *Distretto Nord Orientale* con nota di prot. n. 1389 del 22/07/2009.

### **Direttive**

Il P.I. recepisce ed aggiorna le fasce di rispetto di cui al presente articolo.

La costruzione e l'esercizio di metanodotti è disciplinata dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U n. 12 del 15. 01.1985) e successive modificazioni.

Sia nel summenzionato decreto che negli atti di servitù di metanodotto, sono stabilite tra l'altro le fasce di rispetto, le norme e le condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni e altre infrastrutture.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto e sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte e specificate dall'ente competente (SNAM).

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24/11/1984 pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985.

Nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, si dovrà tenere in considerazione quanto stabilito dall'art 2.4.3 del citato D.M. 24.11.1984; in particolare l'art. 2.4.3 del suddetto Decreto prevede che i nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati vengano posti ad una distanza non inferiore a 100 ml dai metanodotti.

Ai fini di garantire la necessaria sicurezza e la continuità del trasporto di gas naturale a mezzo condotta, per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendono realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia acquisito il parere dell'Ente responsabile della condotta (SNAM) per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole di PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PAT relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

## **Art. 9.6 - *Elettrodotti / fasce di rispetto (D.P.A.)***

*Rif. Legislativo:* D.M. 449 del 21 marzo 1988  
L.R. 27/1993  
L.R. 36/2001  
D.P.C.M. 8 luglio 2003

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Il territorio comunale di Ceregnano è attraversato dal seguente elettrodotto in gestione alla società TERNA:

- Linea 132 kV "ADRIA - ROVIGO ZI cd BASSANO GRIMECA" cod. 23-221, dal sos. N. 10/1 al sos. N.26/1°.

L'indicazione nelle Tavole di PI delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) della linea suddetta sono state recepite come indicate dalla Società TERNA (con nota di prot. n. TEAOTPD/P20090006006 del 01/12/2009) che le ha determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al *Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05,07.2008)*, alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003, precisando che:

- la larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggior cautela presente nel tronco di linea considerato; e quindi, un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi;
- per svincolarsi da eventuali imprecisioni relative alle coordinate georeferenziate dei sostegni di linea, la Dpa dovrà essere individuata sul campo con riferimento all'asse reale dell'elettrodotto.

### **Direttive**

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L.36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05,07.2008).

In particolare gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti da realizzarsi preferenzialmente interrati o comunque secondo modalità il meno impattanti possibile, valutano il riuso dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni le linee elettriche dovranno essere di massima interrate.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla legislazione vigente in materia.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PAT e del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata e dalla normativa vigente in materia.

### **Prescrizioni e vincoli**

La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- D.M. 449 del 21 marzo 1988 [in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;

- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n. 55 del 7.3.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, e relativo decreto attuativo emanato con D.P.C.M. 8 luglio 2003 [in G.U. n. 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Ai sensi del D.Lgs n. 81 del 9 aprile 2008 - Art. 83 *Lavori in prossimità di parti attive* non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Per eventuali interventi in vicinanza agli impianti di cui al presente articolo dove non sono state calcolate le rispettive D.P.A., dovrà essere richiesto parere preventivo a TERNA la quale valuterà caso per caso.

Le superfici soggette al vincolo mantengono la destinazione di zona stabilita dal PRG/ P.I.; tali superfici sono sempre utilizzabili ai fini del computo di edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

#### **Art. 9.7 - Ferrovia/fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale.

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Trattasi di area di sedime di ferrovia esistente.

#### **Direttive**

Il P.I. recepisce il sedime esistente e gli eventuali programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Alle aree di sedime della ferrovia esistente od eventualmente in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

**Art. 9.8 - Viabilità / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs. n. 285/1992 – Nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni

D.P.R. 495/92, così modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30 marzo 1999, n. 83

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

**Direttive**

Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

**Prescrizioni e Vincoli**

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992, Nuovo Codice della Strada, il D.P.R. 495/92 così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30/03/1999, n. 83.

Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti per i fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico – sanitari, sono ammessi in fasce stradali purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni del verde;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

In caso di contrasto tra quanto indicato dal PAT e quanto previsto dalla normativa vigente in materia, le fasce di rispetto potranno essere corrette e aggiornate in sede di PI senza comportare variante al PAT, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PAT e negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del presente PAT, è fatto salvo quanto previsto negli ultimi casi, ovvero negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del presente PAT.

**Art. 9.9 - Allevamenti zootecnici intensivi**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

D.G.R. n. 329/2010 e s.m.i.

In applicazione dei contenuti della D.G.R. n. 7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/04 (punto 5, lett. d), comma 1, Art. 50) e Atti di Indirizzo, Lett. d) - Edificabilità nelle zone agricole, ogni attivazione od ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi o di allevamenti agricolo produttivi che superi il carico zootecnico stabilito, deve rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- a) dai limiti delle zone agricole
- b) dai confini di proprietà
- c) dalle abitazioni aziendali (sparse o concentrate).

Tali distanze debbono essere rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti, come indicato nelle direttive seguenti.

Nella tav. n. 1 del PAT "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" sono individuati gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla normativa vigente riferiti ai dati forniti dall'ULSS competente, quali elementi generatori di vincolo; la variazione della fascia di rispetto generata dal vincolo non costituisce variante urbanistica e la sua individuazione sarà verificata dal P.I. L'individuazione ha il solo scopo di evidenziare la localizzazione degli allevamenti e dunque non indica nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione.

### **Direttive**

Il PI individua:

- a) Le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi, aggiornando il censimento riferito ai dati forniti dalle ULSS competenti sulla base di un'indagine e schedatura puntuale sulle loro caratteristiche, tipologia e modalità di gestione;
- b) gli edifici soggetti a eventuale demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità dell'eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio;

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

Il PI avendo riguardo a quanto previsto dallo specifico atto di indirizzo di cui alla L.R. 11/04 disciplina le distanze minime per gli insediamenti residenziali nei confronti di nuovi insediamenti zootecnici o di un eventuale ampliamento, tenendo conto dei seguenti parametri:

- dimensione dell'insediamento zootecnico in funzione del numero di capi potenziali;
- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema pulizia;
- sistema di ventilazione;
- sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e non, il PI relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra solo per

esigenze da documentare, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;

- 4) le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali;

### **Prescrizioni e vincoli**

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla l.r. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b) la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
- c) una completa documentazione fotografica del sito.

Il Comune recepisce il regolamento per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

Le normative di riferimento sono la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento", nonché i successivi Atti Regionali di D.G.R.V. n. 2495/2006 e D.G.R.V. n. 2439/2007, integrati da D.G.R.V. n. 2217/2008.

### **Art. 10 - Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)**

La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente Capo I è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente Capo I.

## **CAPO II - Sistema ambientale e paesaggistico**

### **Art. 11 - Invarianti di natura ambientale e paesaggistica**

#### **Art. 11.1 - Dossi e anse fluviali**

Si descrivono qui, per quanto riguarda gli aspetti geologici, gli elementi territoriali del Comune di Ceregnano caratterizzati da una particolare valenza geologica. L'"invarianza" implica che tali elementi non siano soggetti ad interventi di modifica se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Ciò implica che per qualsiasi motivo le invarianti non devono essere coinvolte nei vari piani d'intervento progettuali. Infatti, possono essere modificate le condizioni geomorfologiche o idrogeologiche, se non per un miglioramento del sito stesso (messa in sicurezza dei versanti, azioni di bonifica dei terreni, sicurezza idraulica, etc.).

Nello specifico, le invarianti geologiche identificate sono di tipo geomorfologico, appartenenti alla Classe b0201011\_GeologiaA - primitiva area.

Tra gli elementi geomorfologici peculiari del territorio si è considerato il tratto più orientale del paleoalveo del Po (Po di Adria), avente dimensioni notevoli in questa zona e morfologia dossiva ben evidente, e due golene sul lato destro del Canalbianco, che testimoniano la sinuosità del tracciato prima degli interventi di rettifica.

#### **Direttive**

Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle forme e dei dossi fluviali individuati negli elaborati grafici, in conformità con gli indirizzi, le prescrizioni ed i vincoli, al fine di tutelare il bene in se stesso ed il suo intorno. Tutte le attività antropiche, sia di tipo agricolo quali i miglioramenti fondiari, sia di tipo edilizio-urbanistico saranno tese a rispettare la configurazione litologica, altimetrica e morfologica originaria indicante la presenza dei dossi e dei vecchi tracciati fluviali.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Nelle aree e siti vincolati dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo le definizioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Allo scopo di conservare gli elementi fisici significativi del territorio comunale, sono vietati gli interventi e le attività che provochino alterazioni alla morfologia delle forme individuate dal P.A.T. quali scavi, movimenti ed asporto del terreno (cave e miglioramenti fondiari), opere di sistemazione idraulico-agraria e realizzazione di nuove strade rurali e manufatti in contrasto con l'andamento delle morfologie naturali.

#### **Art. 11.2 - Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica**

Le aree boscate planiziali, caratterizzate dalla presenza di notevole copertura boschiva e dalla scarsa urbanizzazione, conferiscono un elevato grado di naturalità e di valore paesaggistico nella sua funzionalità ecologica complessiva e rappresentano invariante di cui il P.A.T. prevede la tutela attraverso:

a. l'effettuazione preferenziale delle utilizzazioni forestali secondo i criteri della selvicoltura naturalistica e con metodologie che permettano di limitare il disturbo antropico alla fauna e all'avifauna (ad esempio realizzazione dei lavori al di fuori dei periodi di nidificazione e con un'organizzazione che eviti la permanenza nel bosco per periodi prolungati);

b. mantenimento di zone di ecotone, ovvero ambienti naturali di transizione fra ambiti con



struttura e funzione molto differente fra loro (ad esempio le zone di passaggio fra bosco e prato-pascoli), molto ricercate dalla fauna per la varietà di microhabitat e delle fonti di cibo in esse contenute.

### **Direttive**

Il PI salvaguarda l'assetto e il valore ambientale di tali aree e promuove un'attività agricola sostenibile.

Il P.I. indica puntualmente le aree boschive al fine della loro tutela e inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela per il mantenimento della copertura forestale, in particolar modo rivolte ad evitare il degrado dovuto ad una cattiva gestione boschiva;
- b) elabora idonee iniziative per il miglioramento boschivo promuovendo la presenza di specie autoctone e la diminuzione di potenziali interferenze conseguenti ai processi di urbanizzazione;
- c) indica criteri per la promozione culturale dei boschi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di zone didattico-ricreative.
- d) valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;

### **Prescrizioni e vincoli**

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone.

### **CAPO III - Sistema insediativo e storico-testimoniale**

#### **Art. 12 - Invarianti di natura storico – monumentale e Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale - paesaggistico**

##### **Art. 12.1 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale – D. Lgs. 42/2004**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004 artt. 10 e 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004 artt. 10 e 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

Il Territorio di PAT è interessato da due vincoli monumentali individuati nelle Tavv. 1, 2 e 4 di PAT, quali:

1. *Oratorio B.V. Addolorata*, sito in via Verdi nel centro abitato di Ceregnano. L'immobile, di proprietà della Parrocchia di San Martino, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/04 (come indicato dalla notifica n.1083 del 21.01.2010 della *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto*). Inoltre la *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto*, con nota n. 17998 del 28.12.2009, ha segnalato che il sedime in cui insiste l'edificio suddetto e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico;
2. *Chiesa parrocchiale di San Martino vescovo*: sita in centro abitato di Ceregnano. L'immobile è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/04 (come indicato dalla notifica n.1131 del 22.01.2010 della *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto*). Inoltre la *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto*, con nota n. 18004 del 28.12.2009, ha segnalato che il sedime in cui insiste l'edificio suddetto e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

#### **Direttive e Prescrizioni e vincoli**

Vale quanto disposto dall'art. 7.2 delle presenti norme.

##### **Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete e Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/04, D.Lgs. 42/2004

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Costituiscono invariante le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e gli edifici con valore storico-ambientale interni ed esterni al centro storico, per le parti di interesse storico – ambientale e i beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

#### **Disposizioni transitorie**

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo PI, per gli edifici con valore storico-ambientale di cui alla descrizione sopra e nei Centri Storici di cui all'art. 8.1 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, ovvero fintantochè non saranno disciplinati puntualmente dal PI con apposite schedature redatte ai sensi del presente articolo.

### **Direttive**

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica del paese e del territorio aperto.

Gli edifici di cui al presente articolo indicati dal PAT ed eventualmente meglio precisati dal PI, per i quali gli interventi non sono ancora stati disciplinati dalla normativa di P.R.G. vigente e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti o li si voglia cambiare o modificare, sono classificati dal P.I., in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui al successivo par. 12.2.1.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto individuato, considerando il valore emergente, la categoria di riferimento, con la relativa disciplina, tra quelle determinate dal PAT al successivo par. 12.2.2.

Gli edifici di cui al presente articolo possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente, che distingue le categorie di valore attribuito. Il diverso valore può essere accertato dall'analisi filologica, preliminare alla progettazione, di cui al successivo par. 12.2.3, che definisce le diverse categorie di valore.

Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica, secondo quanto previsto al successivo par. 12.2.3.

Per le parti di edificio prive di valore culturale individuate dal P.I., ovvero, dall'analisi filologica (par. 12.2.3), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va in ogni caso migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

Per gli interventi con valore storico-ambientale è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **Par. 12.2.1 - Definizione delle categorie di valore**

<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE DI VALORE</b>
<b>A.1</b>	<b><i>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</i></b>
<b>A.2</b>	<b><i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</i></b>

<b>A.3</b>	<b><i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili</i></b>
<b>A.4</b>	<b><i>Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili</i></b>

Il P.I. potrà specificare ed articolare le categorie qui definite e dettagliarne la disciplina di cui al paragrafo successivo, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.

**Par. 12.2.2 - Disciplina delle categorie di valore**

---

**CATEGORIA A.1 Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.
- 7) la destinazione d'uso.

---

**CATEGORIA A.2 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora

- riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
  - 7) la destinazione d'uso.

---

**CATEGORIA A.3 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 8) la destinazione d'uso.

---

**CATEGORIA A.4 Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;

- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 8) demolizione e ricostruzione con salvaguardia, ove possibile, delle tracce dell'impianto originario;
- 9) la destinazione d'uso.

### ***Par. 12.2.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi***

#### **Direttive**

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento negli edifici di valore storico - ambientale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi negli edifici di valore storico - ambientale, l'analisi filologica deve comprendere l'intero edificio di valore storico - ambientale.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2 e senza modificare la classe attribuita all'edificio stesso.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

## **CAPO IV - Sistema delle fragilità**

### **Art. 13 - Compatibilità geologica**

La Carta delle Fragilità suddivide il territorio di Ceregnano, in base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" in tre zone (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.

Il P.I. potrà meglio precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, e con il parere preventivo del servizio geologico provinciale, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata.

#### **Prescrizioni generali**

Le istanze per l'approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA dovranno contenere adeguata relazione di compatibilità geologica, compatibilità idraulica e relazione geologica-geotecnica-sismica conformi al grado di penalità attribuito ai terreni e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Agli uffici tecnici, tramite il responsabile del procedimento, compete la verifica della presenza delle relazioni suddette in quanto parte integrante degli elaborati progettuali.

#### **Art. 13.1 - Area idonea**

*Rif. Legislativo: L.R. 11/2004*

*Rif. Tav. 3 Carta delle Fragilità*

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto a seguito della verifica geologica non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche. Sono valutate idonee all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleoalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'erosione). Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono. Sono individuabili in corrispondenza delle fasce dossive di "paleoalveo" sia a Nord dell'area comunale che nella zona centrale, dove peraltro si concentra già gran parte dell'edificato.

#### **Prescrizioni**

In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni":

*"tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica, geotecnica e sismica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e le indagini devono essere svolte per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto".*

## **Art. 13.2 - Area idonea a condizione**

*Rif. Legislativo: L.R. 11/2004*

*Rif. Tav. 3 Carta delle Fragilità*

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio, a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche individuate nella tav. 3 "carta delle fragilità-compatibilità geologica" ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

Nell'ambito di queste aree sono state individuate sottozone con condizionalità di tipo generale e sottozone con condizionalità specifica, classificata di tipo A, B e C.

Di seguito se ne descrivono le caratteristiche.

*Aree idonee a condizione di tipo generale:* comprendono la maggior parte del territorio comunale di Ceregnano. Si tratta di aree con terreni costituiti da alternanze di termini sabbie-limi-argille, almeno per i primi metri dal piano campagna. Esse presentano proprietà geomeccaniche variabili con valori di resistenza alla penetrazione oscillanti tra 40 e 4 Kg/cm<sup>2</sup>, cioè da mediocri (litotipi prevalentemente sabbiosi) a scadenti (argille). Sono tutti terreni caratterizzati dalla componente fine, in matrice o meno, comprimibili e dove si possono innescare pressioni neutre data la presenza di falda periodicamente anche prossima al piano campagna, con valori di soggiacenza generale naturale compresi tra 0 e 2 metri. In tale classe è inserita la quasi totalità del territorio comunale. In particolare sono idonee a condizione la fascia intradossiva tra l'Adigetto e il dosso dove sono presenti gli attuali centri abitati, e tutta la zona a Sud di quest'ultimo.

### **Prescrizioni**

Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

A livello di singolo intervento edificatorio con:

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 " Norme tecniche per le costruzioni".

### **Par. 13.2.1 - Aree idonee a condizione di tipo A**

La **condizione A** si riferisce a siti sospetti individuati tramite telerilevamento<sup>1</sup>, i quali presentano uno stress della vegetazione che fa pensare a numerose cause tra le quali presenza di materiali incoerenti o rifiuti sepolti

Nel territorio di Ceregnano esistono dieci zone a **condizione A**, individuate quindi tramite telerilevamento: sono distribuite abbastanza omogeneamente nel territorio comunale. Si tratta per lo più di zone interessate da escavazione, talora ripristinate mediante materiale di riporto.

### **Prescrizioni**

---

<sup>1</sup> Vedi: Progetto di monitoraggio del territorio attraverso metodologie di Telerilevamento (D.Lgs. 112/98, L. 241/90, art. 15)-Regione Veneto.



Ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche.

Le zone definite come **Aree idonee a condizione di tipo A**, identificate in sede di Progetto regionale di monitoraggio con telerilevamento come siti sospetti, vanno sottoposte da parte del Comune ad una prima attenta analisi sulla base di dati territoriali esistenti e/o di specifiche conoscenze del territorio, al fine di verificare l'inesistenza delle problematiche sollevate con il telerilevamento e la fotointerpretazione, ossia presenza di materiale di riporto o rifiuti interrati. Le aree che risultano, con adeguata certezza, non essere state sede di azioni di scavo e/o successivo interrimento di qualsivoglia materiale, verranno riqualificate come aree a condizionalità generalizzata dal Comune e seguiranno i programmi di indagine prescritti per le Aree idonee a condizione.

Le zone che invece mantengono i caratteri di siti sospetti per mancanza di specifiche conoscenze da parte del Comune necessiteranno di particolari programmi di indagini per verificare: la presenza o meno di sostanze inquinanti o materiali incoerenti di riporto interrati, la loro eventuale consistenza volumetrica, l'eventuale presenza di falda a contatto con tali materiali.

I materiali inquinanti vanno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito mentre i generici depositi di riporto vanno individuati perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre, se non ben compattati, problemi geotecnici di portanza e quindi cedimenti alle strutture che potrebbero venire eventualmente impostate su tali aree.

Le prescrizioni di cui al punto a) e b) del precedente paragrafo 14.2, sono previste affinché le zone a condizione A conseguano carattere di idoneità a condizione generale. Anche per queste aree particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni.

#### **Par. 13.2.2 - Aree idonee a condizione di tipo B**

La **condizione B** individua siti come nella condizione A, ma individuati nell'ambito del PAT tramite fotointerpretazione

Tali zone corrispondono per lo più a vecchie cave, poi utilizzate come maceri in parte colmati con terreno di riporto.

I siti ricadenti nella condizionalità B necessitano di ulteriori precisazioni da parte del Comune riguardo alla loro natura. La sofferenza vegetativa infatti talora è solo apparente e legata alla condizione di incolto dell'area in esame. Qualora un'area risulti essere con certezza in tale stato passerà quindi ad una idoneità a condizione di tipo generale.

#### **Prescrizioni**

Ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche.

Le zone definite come **Aree idonee a condizione di tipo B**, identificate in sede di redazione del P.A.T. come siti sospetti, vanno sottoposte da parte del Comune ad una prima

attenta analisi sulla base di dati territoriali esistenti e/o di specifiche conoscenze del territorio, al fine di verificare l'inesistenza delle problematiche sollevate con il telerilevamento e la fotointerpretazione, ossia presenza di materiale di riporto o rifiuti interrati. Le aree che risultano, con adeguata certezza, non essere state sede di azioni di scavo e/o successivo interrimento di qualsivoglia materiale, verranno riqualificate come aree a condizionalità generalizzata dal Comune e seguiranno i programmi di indagine prescritti per le Aree idonee a condizione.

Le zone che invece mantengono i caratteri di siti sospetti per mancanza di specifiche conoscenze da parte del Comune necessiteranno di particolari programmi di indagini per verificare: la presenza o meno di sostanze inquinanti o materiali incoerenti di riporto interrati, la loro eventuale consistenza volumetrica, l'eventuale presenza di falda a contatto con tali materiali.

I materiali inquinanti vanno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito mentre i generici depositi di riporto vanno individuati perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre, se non ben compattati, problemi geotecnici di portanza e quindi cedimenti alle strutture che potrebbero venire eventualmente impostate su tali aree.

Le prescrizioni di cui al punto a) e b) del precedente paragrafo 14.2, sono previste affinché le zone a condizione B conseguano carattere di idoneità a condizione generale. Anche per queste aree particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni.

### ***Par. 13.2.3 - Aree idonee a condizione di tipo C***

La **condizione C** riguarda aree caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti.

Le zone ricadenti in questa condizione sono in totale 11, ubicate per lo più nella porzione occidentale del territorio comunale. La zona più estesa si trova a sud del Canalbiano, nell'angolo SW del Comune, dove passano anche il Collettore Padano Polesano e lo scolo Zucca.

#### **Prescrizioni**

Nelle aree con **condizione di tipo C**, caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere invece condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al p.c., ma anche per i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Si propone, quindi, di acquisire i dati freaticometrici ed idrometrici se esistenti, e di monitorare le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili, compatibilmente con l'esecuzione dell'opera, così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto. Ai fini della tutela

della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo vale soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1.0 m).

In caso di scavi a scopo edilizio o di sfruttamento geo-economico (es. cave), gli emungimenti (es. well-points o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera.

Pertanto, bisognerà che ogni intervento specifico, adottato dal P.I. venga adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale, cioè se in maniera diffusa o concentrata, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

### **Art. 13.3 - Area non idonea di tipo D ed E**

*Rif. Legislativo: L.R.11/2004*

*Rif.: Tav. 3 Carta della Fragilità*

Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica ed edilizia.

In funzione delle problematiche che racchiudono sono state suddivise in non idoneità di tipo D e non idoneità di tipo E.

Le aree non idonee di **tipo D** coincidono con le zone individuate dal telerilevamento come Siti di Interesse Nazionale (S.I.N.) o comunque come Siti Sospetti, ovvero vecchie cave in genere poi utilizzate come discariche.

Le aree non idonee di tipo E corrispondono a zone con problematiche legate all'insieme delle caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche. Si tratta di aree critiche esondate o a rischio elevato di esondazione spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili e ristagno idrico) anche sottoposte a vincoli e invariants.

Nel territorio di Ceregnano sono state individuate tre zone non idonee di **tipo D**, che coincidono rispettivamente con 1- l'area su cui sorge l'azienda Polaris; a Lama Polesine, identificata dalla Regione Veneto con il codice S.I.N. D00163, 2- il sito posto a Nord dell'ex zuccherificio di Lama Polesine, identificato dalla Regione Veneto come S.I.N. cod. D00193, cioè discarica, e 3- una zona vicina, occupata da specchi d'acqua residui di attività estrattiva.

Le restanti aree non idonee sono di **tipo E**: si tratta di 1- alcune cavità sparse sul territorio, nate come probabili piccole cave di sabbia o di argilla, poi utilizzate come "Maceri" per la lavorazione della canapa, ora esistenti come specchi d'acqua di falda, 2- aree arginali e di golena pertinenti all'alveo del Canalbianco.

La non idoneità tipo E degli ex maceri è legata al pericolo di allagamenti che essi possono indurre nelle zone circostanti per innalzamento della falda freatica che comunemente intercettano; essi inoltre sono punti di possibile inquinamento della falda superficiale per facile veicolazione di sostanze inquinanti se accidentalmente sversate in essi.

La classificazione come area non idonea di tipo E viene data alle zone quali golene o fasce d'alveo, utilizzate ora per soli scopi agrari. Infatti, comunque, rimangono aree dove le

proprietà scadenti geotecniche dei terreni associate, in questo caso, al rischio idraulico inducono a non prevedere opere civili se non per la sicurezza idraulica. Inoltre, sono aree che possono presentare un grado di costipamento meccanico insufficiente a garantire la stabilità geotecnica dei sistemi "terreno+strutture progettate". Lo stesso dicasi delle zone perimetrali a queste opere dove ci possono essere processi di instabilità delle scarpate con fenomeni di cedimenti dovuti all'azione delle acque fluenti.

### **Prescrizioni**

In queste zone sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti al consolidamento dell'esistente:

- Interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- Interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione, etc.);
- Interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- Interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto idrogeologico.

Per le aree interessate in particolare da *scavi, vasche e cave attive* sarà da porre in essere un adeguato controllo da parte degli esercenti, o, in loro mancanza, da parte degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisica-batteriologica dell'acqua di falda.

Per le *aree occupate da siti sospetti di discariche sepolte*, poiché si tratta di zone segnalate dalla Regione, sono da porre in essere, in accordo con gli organi competenti regionali, tutte quelle azioni di monitoraggio ambientale e idrogeologico tali da ottenere prima di tutto un sufficiente quadro dello stato dell'area. Successivamente sarà necessario redigere un programma da adottare che preveda opportuni interventi per la bonifica, il recupero e messa in sicurezza del sito.

**Art. 14 - Aree soggette a dissesto idrogeologico****Art. 14.1 - Area esondabile o a ristagno idrico**

*Rif. Legislativo: L.R.11/2004*

*Rif. Tav. 3 Carta delle Fragilità*

Sono aree soggette a esondazioni periodiche dovute alla tracimazione delle aste fluviali o a rischio elevato di esondazione, o soggette a ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, o con drenaggio da limitato a difficile o per la risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito di intense precipitazioni. (come classificate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Protezione Civile) Possono anche essere aree a pericolosità idraulica dei fiumi maggiori (PAI), con grado da P1 a P2, come classificate dall'Autorità di Bacino competente, dove il tirante d'acqua (h) oscilla mediamente da 0 a 0.9 m e la velocità è stimabile <5 m/s.

In queste aree deve essere condotta una valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di compatibilità idraulica prodotta con il P.A.T. Per opere minori (es. singole abitazioni o superfici impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto. Tutto questo rimane, chiaramente, rapportato all'importanza dell'opera in progetto. A seconda dei risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare le opere in sottoterraneo oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire alluvionamenti dei vani interrati.

Quando si hanno precipitazioni molto intense, infatti, le aree pavimentate hanno difficoltà a smaltire l'acqua che si accumula al suolo e quindi si verificano allagamenti che possono coinvolgere le strutture interrate eventualmente presenti quali autorimesse e scantinati.

Inoltre, una falda prossima alla superficie è più penalizzante rispetto ad una falda profonda poiché da origine a svariati problemi in caso di edificazione.

Ad esempio, nel caso di fondazioni od opere interrate, una falda superficiale può dar problemi di stabilità delle scarpate, di sottospinta idrostatica, di riempimento dello scavo, di filtrazione. Nel caso di sistemi di smaltimento-reflui non collegati a fognatura pubblica, un livello idrico troppo superficiale impedisce di realizzare sistemi a subirrigazione.

Una soggiacenza ridotta dà anche luogo a problemi di ristagno delle acque piovane e quindi difficoltà di drenaggio superficiale. Altra problematica, in caso di falda superficiale, riguarda l'inumazione nei cimiteri. I sistemi a fossa non possono infatti essere adottati con falda a profondità inferiore a 2.5 m; in tal caso dovrà essere adottata la scelta dei loculi o progettata l'inumazione tenendo conto delle norme vigenti.

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

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

Ogni intervento sarà fatto in osservanza della normativa vigente nazionale e regionale, scegliendo tecniche d'intervento e strutture a basso impatto e tali da non diminuire l'efficienza idraulica del sistema. In queste aree non si dovranno eseguire scavi in aderenza agli argini per non comprometterne la stabilità.

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

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con le Amministrazioni Comunali interessate

Per le aree a dissesto idrogeologico si richiama quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico, dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) del PAT (Dgrv 1322/2006 e 2948/2009) e dalle prescrizioni specificate anche nei successivi punti

Il P.I. andrà a definire *nel dettaglio*, mediante indagini più approfondite e studi specifici, il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico in accordo con il PAI e con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, in conformità alle DGRV 1322/2006 e DGRV 2948/2009.

I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, e con il parere preventivo del Servizio Geologia Regionale, modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata.

Il PI valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **Prescrizioni**

Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

- a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

A livello di singolo intervento con

- a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) precedenti sono previste affinché l'area consegua le condizioni di idoneità con interventi di riduzione/mitigazione del dissesto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento di scavi, sbancamenti e opere di drenaggio;

- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)
- limitazione delle aspersioni delle acque reflue mediante sub irrigazione;
- mitigazione del carico e del rischio idraulico (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).

### **Prescrizioni di tutela e salvaguardia per il P.I.**

L'assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1. In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche, in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'*invarianza idraulica*. I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'*invarianza idraulica* per le nuove urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate. Non sarà ammesso qualsiasi interrimento dei fossi esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata.
2. negli interventi di nuova urbanizzazione sarà necessario individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;
3. i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
4. in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
5. per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
6. il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare i piani di imposta dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale nel Piano degli Interventi, in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;
7. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di P.I. un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. E' preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza

dell'infiltrazione, la manutenzione e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;

8. qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Autorità competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
9. in sede di P.I., sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
10. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori di picco ed i tempi di picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'immissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI. I volumi di invaso possono essere ottenuti, ad esempio, sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche (detenzione distribuita o microlaminazione) ovvero mediante altre soluzioni definibili in sede attuativa.



**Art. 15 - Altre componenti****Art. 15.1 - Corsi d'acqua, aree fluviali, specchi lacuali o vasche e cave estinte, aree con quote al di sotto del livello del mare**

Rif. Legislativo: L.R.11/2004

Rif. Tav. 3 Carta delle Fragilità

**Direttive****Corsi d'acqua**

Il PAT individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e di valorizzazione.

La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi, ATO, Magistrato alle acque, Regione, Provincia, ULSS, ARPAV) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc, insediamenti civili e produttivi, attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi;

La valorizzazione viene promossa, da parte del Comune, attraverso progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc) e per il tempo libero (percorsi, sentieri ecc).

I progetti di valorizzazione vengono individuati, programmati e normati più precisamente in sede di P.I.

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 valgono le norme di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n.36/1995)

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.1 delle presenti norme.

**Aree fluviali**

Sono aree di pertinenza alle aste fluviali o che caratterizzano superfici localizzate nel territorio e di origine normalmente antropica. Nel primo caso si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco. Quindi in esse non sono da posizionare manufatti ad uso pubblico o privato, se non quelli da adibire per la manutenzione e la salvaguardia stessa del corpo idrico.

**Specchi lacuali o vasche e cave estinte**

Per gli specchi lacuali derivati da vasche e cave estinte o in esaurimento, con falda affiorante e non, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona. Dovrà anche proseguire il controllo circa le condizioni di stabilità dei fronti scavo non ancora riempiti, il controllo del regime della falda, della qualità chimico-fisica-batterologica dell'acqua di falda freatica o no. L'uso sarà solo per le pratiche agrarie. Un eventuale uso edilizio minimale (es. baracche, piccoli depositi) sarà fondato su adeguate indagini geognostiche e geotecniche atte a definire la capacità portante dei terreni ed i conseguenti cedimenti in atto o dovuti alle nuove opere. Esse dovranno anche verificare la mancanza di

materiale di riporto scadente meccanicamente o non idoneo come qualità (tossicità etc.); nonché l'assetto idrogeologico della zona.

***Aree con quote al di sotto del livello del mare***

La loro usufruibilità è dovuta esclusivamente dall'azione meccanica di sollevamento del complesso di idrovore presenti nel territorio. L'utilizzo è quindi prettamente agrario, mentre l'edificazione è sconsigliata. In esse sono da porre in essere solo quelle azioni di mantenimento da parte degli organi preposti per garantire la sicurezza idraulica.

## **TITOLO IV° - AZIONI STRATEGICHE E AZIONI DI TUTELA, DI VALORIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AMBIENTALE - PAESAGGISTICO**

### **Art. 16 - Azioni strategiche del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico**

#### **Art. 16.1 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive intese come ambiti del territorio dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. In tali aree sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

#### **Direttive**

Il PI:

- in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata, alle seguenti condizioni:
  - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
  - che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
  - che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica;

- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi volti a:
  1. migliorare la qualità della struttura insediativa:
    - interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica con la previsione altresì di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre

- finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
  - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
  - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
  - riqualificazione della Scena Urbana;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.
2. promuovere il completamento e rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili:
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui agli artt. 12.1 e 12.2 delle presenti norme;
  - interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
  - riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definisce le zone insediative da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo. Il PI individua altresì le possibilità di completamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi;
  - recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse;
  - o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo però nello stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi;
  - riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti e valutazione, in sede di PI delle possibilità di progetto dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera tale da riorganizzarne e riordinare la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi. Possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti secondo le disposizioni di cui all'art. 16.4 *Linee*

*preferenziali di sviluppo insediativo* delle presenti norme.

Il PI determina i parametri urbanistici delle aree urbane consolidate esistenti destinate alla residenza, alle attività produttive e ai servizi.

Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

### **Prescrizioni e Vincoli**

In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove non in contrasto con le disposizioni del PAT.

#### **Art. 16.2 - Edificazione diffusa**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua come ambiti di "edificazione diffusa" gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

### **Direttive**

Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

Il PI:

1. Precisa, con limitati scostamenti e in rapporto alla scala di maggior dettaglio, il

perimetro degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT.

In particolare il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà limitatamente discostarsi dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole aree di “edificazione diffusa” alle seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle aree di “edificazione diffusa” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

2. disciplina gli interventi ammissibili, individuando anche gli ambiti da assoggettare a strumento urbanistico attuativo;
3. conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
4. indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 16.5 – *Aree di riqualificazione e riconversione* e dagli artt. 16.8, 16.9, 16.10 sulla *Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione urbanistica* di cui alle presenti norme.
5. disciplina gli interventi volti a:
  - a) migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
    - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
    - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
    - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive/commerciali;
    - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
    - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - b) gestire le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art. 16.11;
  - c) trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di attività che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;
  - d) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse e con la previsione altresì di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente:
    - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale

- valgono le disposizioni di cui agli artt. 12.1 e 12.2 delle presenti norme;
- e) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione, di limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO;
- f) integrare e riorganizzare l'“edificazione diffusa” esistente nel quadro degli ambiti di sviluppo insediativo eventualmente programmati rispetto alle “linee preferenziali di sviluppo insediativo” di cui all'art. 16.4 delle presenti norme;
- g) individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
- alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

Il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvopastorale - laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PAT ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo - procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocare preferibilmente i nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie.

### **Prescrizioni e Vincoli**

In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applicano le norme del PRG vigente ove non in contrasto con le disposizioni del PAT.

#### **Art. 16.3 - Limiti fisici all'espansione**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua i limiti fisici all'espansione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

### **Direttive**

**Studio Associato Zanella (Progettista e coordinatore)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

I limiti fisici alla nuova edificazione, ove non graficamente rappresentati nella tav. 4, corrispondono ai limiti degli ATO indicati dal PAT.

Il PI all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione e dei perimetri delle ATO individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, senza modificare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone 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, e del PAT, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

### **Prescrizioni e Vincoli**

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della L.R. 11/2004 e s.m.i. e comunque per le zone agricole di cui all'art. 19 delle presenti norme, le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione, gli interventi per le edificazioni diffuse di cui all'art. 16.2 delle presenti norme, e quanto altro previsto dal PAT.

In attesa della approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica, anche per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. a), b), e c) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

### **Art. 16.4 - *Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale o produttivo, commerciale, direzionale***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Il PAT indica le linee preferenziali di sviluppo insediativo rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune da preferire.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo comprendono due categorie:

- *linee preferenziali di sviluppo insediativo – espansione delle aree urbanizzate*, corrispondenti all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali;
- *linee preferenziali di sviluppo insediativo – completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata*, corrispondenti a interventi urbanistici di completamento delle frange urbane esistenti non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.

### **Direttive**

Il PI in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, definisce gli ambiti di sviluppo insediativo individuando specifiche zone insediative residenziali, produttive e di servizio.



Il PI indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio incluse negli ambiti di sviluppo insediativo.

Il PI disciplina gli interventi volti a:

- a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio:
  - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- b) integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui al capo IV, Titolo III, delle presenti norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante;
  - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
  - nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo, organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone di verde) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui agli artt. 21, 22, 23, 24, delle presenti norme.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Gli interventi urbanistici di sviluppo insediativo, in tutti i casi, devono:

- essere funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti, per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

### **Art. 16.5 - Aree di riqualificazione e/o riconversione**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua le principali *Aree di riqualificazione e riconversione*, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

In particolare le aree di riqualificazione e riconversione possono essere:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

### **Direttive**

Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori *Aree di riqualificazione e riconversione*, oltre a quelle segnalate dal PAT.

Le *Aree di riqualificazione e riconversione* sono indicate da un numero e per ciascuno di essi il PAT definisce specifici indirizzi che il PI provvederà a sviluppare e precisare senza che questo comporti variante al PAT.

#### ***Par. 16.5.1 - Riqualificazione e riconversione ex zuccherificio***

- Possibile recupero e riqualificazione del complesso dell'ex zuccherificio, attualmente in stato di abbandono e di degrado, a funzioni compatibili con quelle previste dall'ATO di appartenenza e con le destinazioni circostanti, in particolare a funzioni commerciali – artigianali di basso impatto, indicando gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con accordi pubblico – privati di cui all'art. 6 delle L.R. 11/2004, programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

#### **Art. 16.6 - *Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT nelle Tavole 4 indica i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante esistenti quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc ), di notevole importanza.

Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale e intercomunale.

### **Direttive**

Il P.I., in coerenza con le indicazioni del P.A.T.:

1. precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI disciplina il sistema turistico – ricettivo al fine di aumentare e valorizzare l'offerta turistica anche recuperando le strutture preesistenti.

Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopeditoni;
- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- Prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- Eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 16.7 - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti di progetto**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Il PAT nella Tavola 4 indica i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, dell'istruzione, culturali, di carattere generale, ecc ), di notevole importanza.

Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale e intercomunale.

### **Direttive**

Per i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto di cui al presente articolo e precisati di seguito, in coerenza con le indicazioni del P.A.T., il P.I.:

1. precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, o con l'opposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI disciplina il sistema turistico – ricettivo al fine di aumentare e valorizzare l'offerta turistica anche recuperando le strutture preesistenti.

Il PI valuta la possibilità di prevedere:

- il potenziamento dei servizi esistenti, in particolare del centro sportivo esistente "La Marcona";
- la sistemazione, riqualificazione e recupero anche a funzioni pubbliche delle ex scuole elementari di Piazza Repubblica di Pezzoli;
- la promozione e la realizzazione di quanto previsto dal *Progetto integrato per la valorizzazione del sistema fluviale Fissero - Tartaro – Canal Bianco – Po di Levante*, promosso dal Consorzio per lo sviluppo del Polesine al quale il Comune, assieme ad altri, ha aderito; tale progetto prevede per Ceregnano la realizzazione di un attracco fluviale e di un'area destinata alla sosta camper (già ultimato) lungo il Canal Bianco.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica le azioni strategiche di cui al presente articolo riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

**Par. 16.7.1 - F1 – Residenza Sanitaria Assistenziale e aree attrezzata a parco, gioco e sport**

Il PAT indica, in recepimento della recente Variante parziale di PRG, a ridosso del Canal Bianco e lungo via Cimarosa, un'area di progetto da destinare alla realizzazione di una struttura complessa sanitaria assistenziale per anziani, con centro diurno e centro riabilitativo, e di un centro sportivo e parcheggi, per la quale è fatto salvo quanto previsto dalla Variante suddetta.

Il PAT prevede all'art. 18 delle presenti norme la riqualificazione e potenziamento di via Domenico Cimarosa, di collegamento tra il capoluogo e la futura area per la Residenza Sanitaria Assistenziale di cui sopra.

**Par. 16.7.2 - F2 – Area attrezzata di interesse ambientale e paesaggistico a Palà**

Il PAT indica l'area di interesse ambientale e paesaggistico a Palà quale area di interesse generale turistico – ricreativa da attrezzare. In particolare in tale area si prevede la riqualificazione e valorizzazione delle aree aperte, in accordo con l'autorità competente di gestione dell'area forestale, al fine di un utilizzo pubblico e turistico, con possibilità di prevedere spazi e attrezzature di corredo, avendo cura di studiare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, al fine di aumentare l'offerta turistica dell'area. Il P.I., in coerenza con le indicazioni del P.A.T., precisa la localizzazione e l'ambito degli interventi in relazione alle condizioni di accessibilità e visibilità ed indicando gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica.

**Art. 16.8 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 35

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 realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

**Direttive**

Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del piano degli interventi;
- b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
- c) dei comparti urbanistici;
- d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di **perequazione urbanistica**,
- ambiti di **perequazione urbanistica integrata**,
- ambiti di **perequazione ambientale**, o altra forma di perequazione.

Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

Il PI e/o gli strumenti urbanistici attuativi, ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, 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.

Il PI dispone che:

1. l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n° 11 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi;
2. qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, si possa prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento;
3. i proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione;
4. qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
5. il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.;
6. qualora 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 dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

### **Modalità di attuazione**

Negli ambiti di **Perequazione urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

Negli ambiti di **Perequazione urbanistica integrata**, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
- attuare l'edilizia residenziale prevalentemente pubblica e/o convenzionata;
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, 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 e nelle modalità definite dal PI;
- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.

Negli ambiti di **Perequazione ambientale** il Comune promuove l'utilizzo delle aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

### **Art. 16.9 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 36

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il credito edilizio è una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

#### **Direttive**

Il PI, ai fini della demolizione delle opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio segnalati dal PAT e/o altri individuati dallo stesso PI, valuta le possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi che comunque devono essere inclusi negli A.T.O. di cui:

- al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 22 delle presenti norme), all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 16.1 o dei *limiti fisici all'espansione* di cui all'art. 16.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 16.4;
- al *Sistema P – insediativo e produttivo* (art. 23 delle presenti norme) all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 16.1 o dei *limiti fisici all'espansione* di cui all'art. 16.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 16.4;
- e nelle *aree di edificazione diffusa* (art. 16.2 delle presenti norme);

nel rispetto delle funzioni dell'ATO di appartenenza;

Il PI può:

1. individuare immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:
  - a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
  - b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola;
  - e) 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;
2. consentire che il credito edilizio sia applicato per gli interventi di:
  - a) riqualificazione di ambiti inclusi nelle fasce di rispetto (art. 9 delle presenti norme)

- b) risoluzione, contenimento e mitigazione del rischio (artt. 13, 14 delle presenti norme);
- c) trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico-ricreativa, secondo quanto previsto all'art. 19 delle presenti norme;
- d) eliminazione dell'opera incongrua o trasferimento/blocco/eliminazione degli eventuali allevamenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti;
- e) trasformazione di porzioni di Aree di urbanizzazione consolidata (art. 16.1 delle presenti norme);
- f) trasformazione di parti di territorio per le quali si prevede lo sviluppo di nuovi insediamenti (artt. 16.3 e 16.4 delle presenti norme);
- g) rigenerazione di parti dell'insediamento interessate da processi di dismissione dell'assetto fisico e funzionale attuale (art. 16.5 delle presenti norme);
- h) rimozione di attività dismesse o non compatibili con il contesto in ambiti di edificazione diffusa di cui all'art. 16.2 delle presenti norme;
- i) trasferimento/blocco delle attività produttive in zona impropria incompatibili con il contesto (art. 16.11 delle presenti norme);
- j) sistemazione e integrazione della rete viaria (art. 18 delle presenti norme).

Il PI con particolare riferimento agli interventi di demolizione, individua i volumi da demolire cui applicare il credito edilizio, specificando il rapporto tra volume a credito e volume in demolizione, in relazione alle caratteristiche dei volumi da demolire e della specifica situazione. Il rapporto non può essere mai superiore ad 1.

Ogni credito edilizio viene regolato con specifico accordo (convenzione) con l'Amministrazione Comunale, da trascrivere presso la Conservatoria Registri Immobiliari, che dovrà definire:

- l'entità del volume in credito;
- i tempi e le modalità per l'operatività dell'accordo (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per la cessione del credito edilizio.

Il registro dei crediti edilizi di cui all'art. 17, comma 5, lett. e della L.R.11/2004 dovrà contenere:

- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che determina e a cui è subordinato il credito;
- entità del volume in credito, e, in particolare in caso di credito edilizio legato a demolizione di volume, rapporto tra volume in demolizione e volume in credito;
- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che attua il recupero del volume in credito;
- data e modalità per la disponibilità effettiva del credito.

### **Art. 16.10 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Compensazione urbanistica**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 37

La compensazione urbanistica permette 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.

### **Direttive**

**Studio Associato Zanella (Progettista e coordinatore)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Il PI determina la quota di diritti edificatori in riferimento ai singoli ATO da riservarsi per la compensazione urbanistica.

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.

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.

E' fatto salvo, per le parti relative, quanto disposto agli artt. 16.8 per l'applicazione della Perequazione urbanistica e 16.9 per l'applicazione del Credito edilizio delle presenti norme.

### **Art. 16.11 - Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 37

*Rif.:* Tav. – Carta della trasformabilità

#### **Direttive**

Il PI può confermare o modificare quelle già individuate dal PRG vigente o individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, eventuali altre attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il PI indica, in particolare, le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto.

Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004 e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16.8, 16.9, 16.10 sulla *Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione urbanistica* delle presenti norme.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, con la possibilità di individuare specifiche zone a prescindere e senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

### **Art. 16.12 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e successive modificazioni**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 13, comma 1

Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112

#### **Direttive**

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98 come modificato



ed integrato con DPR 440/2000, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "*Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) Indirizzi in materia urbanistica.*" pubblicata sul B.U.R. n. 74 del 17/08/2001, e D.G.R. n. 832 del 15 marzo 2010 "*Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio". Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (Art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)*" pubblicata sul B.U.R. n. 33 del 20/04/2010, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante *Norme per il Governo del Territorio* e della *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* sulla valutazione ambientale strategica.

Per le varianti che comportino modificazioni al P.A.T., si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun ATO.

In riferimento all'atto di indirizzo di cui alla DGR 832/2010, con PAT approvato e con PRG vigente che ha acquisito valore ed efficacia di PI per le parti compatibili con il PAT, in attesa che si completi la nuova pianificazione, la procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "*Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98)*."

### **Art. 16.13 - *Compatibilità ambientale degli interventi***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

#### **Direttive**

Il PI, nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

## **Art. 16.14 - Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

### **Direttive**

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con le direttive del Dlgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", preferendo ambiti di proprietà pubblica.

Il PI recepisce, se presente negli strumenti urbanistici comunali vigenti, il Piano delle antenne di interesse comunale e, se necessario, lo integra e modifica o, in caso in cui fosse assente, lo predispone.

Il PI dovrà:

1. individuare le aree idonee all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) che siano di proprietà pubblica;
  - b) in luoghi di pertinenze stradali e infrastrutturali;
2. individuare le aree non idonee all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) edifici e pertinenze di valore storico , architettonico e ambientale;
  - b) aree sottoposte a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 e successive modifiche e integrazioni;
3. individuare le aree controindicate all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) aree insediate;
  - b) aree a bassa espansione;
  - c) aree agricole.

E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 9.4 delle presenti norme.

## **Art. 16.15 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS**

*Rif. Legislativo:* Direttiva comunitaria 2001/42/CE

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

### **Direttive**

L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare alla (cittadinanza) una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto

annuale sullo stato dell'ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia (pubblica e privata), che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- d) alla realizzazione di impianti pubblici e/o privati per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- e) al mantenimento e/o miglioramento della quantità e qualità delle siepi presenti;
- f) al rispetto della normativa per lo spargimento dei liquami come da normativa vigente
- g) al monitoraggio delle attività produttive in conflitto dal punto di vista urbanistico ed ambientale;
- h) alla realizzazione del sistema dei parchi e degli spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili con particolare attenzione alle aree SIC e ZPS;
- i) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- j) la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.

#### **Art. 16.16 - Misure di salvaguardia desunte dalla Valutazione di Compatibilità idraulica**

*Rif. Legislativo: DGRV 1841/2007*

#### **Direttive, prescrizioni e vincoli**

I successivi strumenti urbanistici che andranno a completare il presente PAT dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV 1841/2007.

Nel Piano degli Interventi (PI) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica a cui si rimanda.

Lo Studio di compatibilità idraulica del P.I. dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria.

Il Piano degli Interventi dovrà inoltre garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009.

## **Art. 17 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Tav.2 – Carta delle Invarianti

Il PAT individua nella Tav. 4 le azioni di tutela e di valorizzazione degli elementi e degli ambiti di rilevante interesse storico, naturalistico e ambientale presenti e le azioni di mitigazione delle azioni strategiche previste, rimandando a quanto indicato nelle Tavv. 1 e 2 e ai rispettivi articoli delle presenti norme per:

- *Centri storici* art. 8.1;
- *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* art. 12.1;
- *Ville individuata nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete* art. 12.2;
- *Altri edifici o elementi con valore storico – ambientale* art. 12.2;

Vengono inoltre precisate qui di seguito le azioni di valorizzazione e di mitigazione di cui agli artt. seguenti.

### **Art. 17.1 - Rete ecologica**

*Rif. Legislativo:* Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 05.06.1992)

Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto

*Rif.:* Tav. 4 – Carta della trasformabilità

La rete ecologica è intesa come un sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile.

La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.

Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere lo spazio vitale per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia compatibile con la valorizzazione del sistema ambientale.

La "Rete ecologica" di Ceregnano è definita dall'insieme degli elementi costitutivi di seguito elencati, corredati dai principali obiettivi specifici per ogni tipologia:

- a) area di connessione naturalistica (buffer zone): è relativa ad un vasto territorio in rapporto diretto con i corridoi ecologici; l'area, quasi priva di edificazioni al suo interno, è tale quindi da svolgere una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro; l'obiettivo prevalente è quello di potenziare i percorsi, le piantate, le siepi, le alberature, in aggiunta alla tutela delle preesistenze naturalistiche, studiando per l'intera area un piano ambientale di dettaglio; all'interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alle lettere a), b), c) e d) art. 3 D.P.R. 380/2001;
- b) isole ad elevata naturalità (stepping stone): aree di rilevante naturalizzazione da conservare per l'importanza assunta per la rete ecologica, come tappe di stazionamento

e di passaggio per l'avifauna per le parti integre; per utilizzi pubblici di tipo sociale e didattico, il P.I. preciserà gli interventi possibili sulle preesistenze, prevedendo gli ampliamenti funzionali alla gestione delle aree e degli impianti correlati;

- c) corridoi ecologici principali: sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dall'ambito territoriale in cui sono collocati e sono fondamentali per la costruzione di aree di interconnessione rurale; sono inoltre importanti per le interrelazioni possibili con gli ambiti vasti e simili dei comuni contermini, da coordinare e mettere in rete per creare sistema territoriale unitario.

### **Direttive**

Il P.I. sulla base degli indirizzi del PAT dovrà prevedere una specifica disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

- a) il miglioramento ambientale delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea, in particolare nelle isole ad elevata naturalità e nell'area di connessione naturalistica.
- b) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, macchie boscate, ecc), con l'auspicabile implementazione delle colture biologiche, anche utilizzando le varie misure europee in materia;
- c) l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica;
- d) la valutazione relativa alla compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi della rete ecologica.

Il P.I., in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, definirà:

- a) gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le discontinuità/interruzioni evidenziate dal PAT;
- b) le modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati ecocompatibili.

Il P.I. dovrà recepire le indicazioni riguardanti la costruzioni delle reti ecologiche a livello sovracomunale, definite dalla pianificazione di livello superiore e in ogni caso definire:

- a) fasce periurbane di miglioramento ecologico, a compensazione dell'inquinamento arrecato dalla mobilità veicolare;
- b) opere lineari con siepi e filari, da affiancare alle scoline, nelle aree vaste;
- c) ambiti agricoli con presenza significativa di siepi e filari, da tutelare.

Il P.I. stabilirà degli obiettivi di miglioramento della rete ecologica nell'arco temporale di riferimento, nonché le modalità operative attraverso la redazione del Sussidio operativo degli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.

Il P.I., sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le Invarianti di natura paesaggistica.

Il P.I., compatibilmente con quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 relativamente al territorio agricolo (art. 19 delle presenti norme), individua preferibilmente all'interno delle "aree di connessione

naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

### **Prescrizioni e vincoli**

La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal PAT è vincolante. Il P.I. ed i PUA possono prevedere delle parziali modifiche alla loro localizzazione, sulla base di chiare documentazioni, previa puntuale descrizione delle ragioni che le giustificano.

Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PAT.

Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:

- a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) l'apertura di cave e discariche.
- c) lo spargimento di effluenti di allevamento e delle acque reflue all'interno delle buffer zone

È vietato inoltre:

- d) la rimozione, distruzione, danneggiamento o modifica in modo essenziale delle siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, ecc.);
- e) il taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano;
- f) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15.11.1974;
- g) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- h) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.

### **Par. 17.1.1 - Barriere infrastrutturali**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)

*Rif.:* Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato; esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica in quanto impediscono, parzialmente o del tutto, le dinamiche individuali di una determinata specie e tale alterazione può provocare conseguenze a livello di popolazione, di tipo genetico e/o demografico.

Fra le diverse opere umane realizzate sul territorio, le infrastrutture lineari stradali sono quelle che influenzano maggiormente l'integrità biotica degli ecosistemi.

Il P.A.T. individua gli elementi di discontinuità, con particolare attenzione nei confronti delle infrastrutture che influenzano la continuità dei collegamenti ecologici individuati nel precedente paragrafo; all'interno del territorio di Ceregno sono stati individuati quali elementi di discontinuità le Strade Provinciali numero "73", numero "4" e via Pietro Micca in

località Lama Polesine, che possono costituire un ostacolo al movimento delle specie animali e vegetali che si muovono attraverso la rete ecologica locale.

### **Direttive**

Il P.I. con il fine di mitigare le conflittualità esistenti, promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto, salvaguardando il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico e sostenendo interventi di ricostituzione e tutela del sistema agrario riguardanti i "corridoi ecologici" quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, oltre a tutti quegli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche.

Il P.I. inoltre prevede le modalità operative per l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado ed eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica.

### **Prescrizioni e vincoli**

Per ogni nuovo intervento che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, deve essere sempre garantito il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione, utilizzando le tecniche dell'ingegneria ambientale.

Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso; esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

## **Art. 17.2 - *Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

### **Direttive**

Il comune valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone;
- b) realizzazione, in contesti urbani appropriati, di oasi naturali con specifica vocazionalità naturalistica e funzionale;
- c) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica delle strutture sportive attraverso la realizzazione di aree verdi caratterizzate da unità vegetazionali in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri

sistemi del verde urbano l'obbligo di impianto di sistemi di siepi e alberature lungo le strade extraurbane e le infrastrutture localizzate presenti nel territorio l'obbligo l'impianto di unità vegetazionali idonee nelle aree intercluse di incrocio o di svincolo fra più strade.

Il PI per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi:

- a) accompagnare la progettazione da una relazione sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano, sulle azioni introdotte per conseguire le mitigazioni/compensazioni e sugli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti con descrizione delle componenti ambientali rilevanti, del territorio circostante, naturale e urbanizzato;
- b) precedere a progettazione esecutiva da una relazione descrittiva del sito in cui risultino evidenziate:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...);
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
  - gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
- c) sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici potrà tendere a:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
  - il planivolumetrico dovrà sviluppare anche lo studio delle ombre portate al fine di consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria e riscaldamento);
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.
- d) verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione e di specchi d'acqua;

Alcuni di questi fattori potranno essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici;



- e) dare al verde non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Per la gestione del verde pubblico e privato il PI valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi:

- a) per la rigenerazione del paesaggio, completare e ristrutturare le alberature lungo le strade e nei viali tenendo conto delle tipologie e degli standard tipici già intrapresi nel territorio comunale. Raccordare i viali alberati e le fasce verdi con le aree di particolare pregio ambientale (macchie boscate, aree forestali, ambiti agricoli con presenza di siepi e boschetti agrari, buffer ripari), al fine anche di regolarizzare l'espansione urbana, che potrà essere orientata verso un incremento della connettività ecologica territoriale;
- b) considerare nella localizzazione e dimensionamento del verde i livelli funzionali con l'indicazione delle caratteristiche che ciascuno spazio verde deve avere; nello specifico indicare nel *Piano del verde urbano* e nel *Regolamento del verde* le specie botaniche arboree e arbustive, le tipologie di attrezzature e i criteri di dimensionamento;
- c) dare particolare cura al mantenimento del paesaggio agrario anche con riferimento al paesaggio storico nel quale mantenere la utilizzazione agricola o forestale insostituibile per le funzioni che svolge anche in favore del sistema urbano complessivo;
- d) prevedere che le zone umide e i versanti siano adeguatamente alberati nel rispetto delle norme vigenti;
- e) in particolari zone ad alta densità edilizia e in degrado arredare e in parte mascherare con la posa a dimora di specie autoctone di alberi; tale indirizzo può valere anche per le strade rurali in terra battuta, ai muri in ciottoli, ai capitelli che sono elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

### **Art. 17.3 - Indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile**

*Rif. Legislativo:* Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»"  
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

### **Prescrizioni e vincoli**

Il Comune nel Piano degli interventi ai sensi dell'art. 2 del Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti adotta misure atte a:

- a) favorire il risparmio energetico prevedendo soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- b) introdurre disposizioni che incentivino economicamente progettazione e costruzione di edifici energeticamente efficienti;
- c) consentire lo sfruttamento del sole quale fonte di calore invernale come di minimizzarne gli effetti negativi durante la stagione estiva;

- d) rendere possibile lo scorporo dal calcolo della S.U. degli spessori delle pareti verticali ed orizzontali, al fine di favorire la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico ai sensi della normativa vigente;
- e) predisporre normativa nel rispetto del DLgs 192/05 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*" che integra le disposizioni di cui sopra con la seguente: "*nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o privati ... è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti edificio ed impianti necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, ad impianti solari termici e fotovoltaici e i loro allacciamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti*";
- f) rispettare i parametri prestazionali della certificazione energetica degli edifici come precisato dalla normativa vigente in materia.

## **Direttive**

Il Comune in sede di PI al fine di rispettare le disposizioni di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo, valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile:

- a) accompagnare la progettazione esecutiva delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) con una relazione descrittiva del sito in cui risultino evidenziate:
  - 1. caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc;
  - 2. contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...);
  - 3. le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
  - 4. gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - 5. direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- b) far garantire che, sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici preveda un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 gennaio);
- c) prevedere che il planivolumetrico sviluppi anche lo studio delle ombre portate;
- d) garantire che il ricorso al verde non abbia solo valore decorativo ma possa essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Il Comune in sede di PI valuta l'opportunità di dotarsi di un *Regolamento per gli interventi edilizi* orientato alla sostenibilità che sviluppi in particolare i seguenti temi:

- a) qualità ambientale esterna;
- b) risparmio energetico;

- progettare e realizzare gli edifici in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, favorendo gli apporti energetici gratuiti e favorendo la creazione di un microclima salutare negli ambienti interni;
- mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria;
- progettare e realizzare gli edifici in modo da ridurre la dispersione di calore nelle pareti maggiormente esposte proteggendole dai venti invernali, senza impedire la ventilazione estiva;
- progettare e realizzare gli edifici in modo da assicurare l'apporto energetico gratuito del sole nel periodo invernale, pur non impedendo il controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo;
- progettare e realizzare gli edifici in modo da assicurare il raffrescamento estivo dell'edificio e diminuire la percentuale di umidità presente al fine di assicurare il benessere idrotermico nel periodo estivo, utilizzando la ventilazione naturale, senza impedire la protezione dai venti invernali.

Il Comune in sede di PI per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e risparmio delle risorse potrà adottare misure atte a:

- a) verificare la possibilità di introdurre una tecnologia singola o combinata, di produzione di energia termica ed elettrica, che sia sottoposta ad un'attenta analisi dei costi e benefici d'interesse pubblico di tipo ambientalmente compatibile, che tenga conto delle esternalità ambientali;
- b) promuovere l'utilizzo come combustibile a discapito del metano, a favore dell'uso di tecnologie per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili come l'irraggiamento solare, il vento, l'acqua, la geotermia, le biomasse, a seguito di uno studio di fattibilità tecnico-ambientale, che tenga conto delle caratteristiche bioclimatiche del territorio e dei cicli rigenerativi presenti;
- c) prevedere per i nuovi insediamenti l'installazione di fonti di energia rinnovabile quali il solare o l'impiego sviluppando in particolare la produzione di energie alternative quali l'installazione di impianti a pannelli solari a servizio degli impianti comunali, l'attivazione di progetti di produzione energia di fonte eolica o a biogas, la cogenerazione nelle nuove lottizzazioni e nei nuovi condomini;
- d) promuovere il soddisfacimento del fabbisogno di energia per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili:
  - Impiego di pannelli solari
  - Utilizzo di pannelli fotovoltaici
  - Impiego di sonde geotermiche
  - Utilizzo di pale eoliche
  - Utilizzo biomasse legnose e biomasse da rifiuti
  - Utilizzo di centraline idroelettriche
- e) Ridurre i consumi annuali d'acqua potabile degli edifici riutilizzando l'acqua piovana raccolta a fini non potabili;
- f) Ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili e favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse con l'impiego di materiali da costruzione con alto contenuto di materia riciclata e materiali di recupero;

- g) Prevedere per i nuovi interventi edilizi o rilevanti interventi di ristrutturazione delle preesistenze la realizzazione di vasche di accumulo delle acque piovane anche ad uso irriguo.

Il Comune in sede di PI per quanto riguarda la qualità ambientale interna (salute e confort abitativo) ed esterna potrà adottare misure atte a :

- a) Promuovere l'impiego di materiali da costruzione naturale e di materiali con alto contenuto di materia riciclata;
- b) Incentivare l'illuminazione naturale;
- c) Progettare e realizzare tutti gli edifici in modo da ottimizzare lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort estivo;
- d) Riduzione e/o mitigazione della presenza di gas radon;
- e) Smaltire le acque reflue con sistemi di fitodepurazione.

#### **Art. 17.4 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico**

##### **Direttive**

Il Comune garantisce idonee condizioni di qualità dell'aria esterna da concentrazioni di sostanze inquinanti presenti nell'aria (Biossido di zolfo, Ossidi di azoto, Monossido di carbonio, Ozono, Polveri di vario spettro dimensionale, Piombo).

Il Comune se appartenente agli agglomerati ed alle zone in cui sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, promuove misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli.

Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria.

Il PI valuta l'opportunità di adottarle le seguenti misure atte a mitigare il sistema insediativo e ambientale paesaggistico:

- a) localizzare gli spazi aperti sopra vento rispetto alle sorgenti inquinanti;
- b) localizzare gli spazi aperti lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edificio orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti);
- c) utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- d) schermare i flussi d'aria, che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti, con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
- e) utilizzare barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura;
- f) localizzare gli edifici e gli elementi d'arredo degli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno;
- g) ridurre le fonti di inquinamento all'interno dell'area del sito di progetto;
- h) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;

- i) prevedere la massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
- j) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- k) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- l) disporre le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

#### **Art. 17.5 - Azioni di mitigazione del sistema trasporti**

##### **Direttive**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana.

#### **Art. 17.6 - Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa**

##### **Direttive**

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a, al fine di diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, studiare un piano di illuminazione che regoli la diffusione luminosa degli agglomerati urbani, considerando il flusso complessivo.

Il Comune valuta l'opportunità di predisporre il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.

Il Comune valuta l'opportunità di emettere delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo e di integrare il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna: anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto all'art. 9 allegato C, della L.R.V. 22/97 e successive modificazioni. Sul punto, si evidenzia che per l'inquinamento luminoso si deve fare riferimento alla LR 17/2009.

In riferimento all'illuminazione artificiale da predisporre sul territorio (aree pubbliche e private) dovranno essere rispettate le disposizioni della LR 17/2009 «Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici», con predisposizione di apposito Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

#### **Art. 17.7 - Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico**

##### **Direttive**

Il Comune nel PI adotta misure tali da:

- a) realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) nella progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- c) prevedere in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse A.T.O. il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale.

## TITOLO V° - AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE

### Art. 18 - *Sistema relazionale*

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. – Carta delle Trasformabilità

Il PAT negli elaborati grafici di cui al riferimento indica il principale sistema viabilistico esistente e di progetto.

Il PAT prevede il miglioramento dell'accessibilità e la messa in sicurezza della viabilità presente soprattutto nei punti di maggior conflitto e incidentalità attraverso i seguenti indirizzi:

- recepire il futuro *Corridoio Medio Polesine* di collegamento Rovigo – Padova fino all'autostrada Nogara mare di progetto, indicato sommariamente dal PAT, che attraversa il territorio di Ceregnano da nord a sud, fino al casello di Gavello e relativa autostrada e, più a sud, alla S.P. 33;
- recepire e prevedere la programmata rotatoria, il sottopasso ferroviario e relativo collegamento viario tra via Trieste e via C. Battisti, di iniziativa provinciale e finanziato dalla Regione Veneto;
- sviluppare e prevedere in genere la sistemazione e messa in sicurezza delle strade secondarie (soprattutto le strade bianche);
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, la riqualificazione, messa in sicurezza ed eventuale rettifica della S.P. IV Novembre, di collegamento tra loc. Palà e il capoluogo, con la zona produttiva Bassano Grimeca, come indicato sommariamente dal PAT;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, la riqualificazione e potenziamento di via Domenico Cimarosa, di collegamento tra il capoluogo e la futura area per la Residenza Sanitaria Assistenziale di cui all'art. 16.7 delle presenti norme;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, una nuova viabilità di collegamento tra via IV Novembre e via G. Verdi, indicata sommariamente dal PAT, il cui tracciato e localizzazione potrà essere modificato e/o integrato in sede di P.I. ed in accordo con gli enti e autorità competenti, senza comportare variante al PAT;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, una nuova viabilità di collegamento tra Pezzoli e la zona industriale di Villadose, indicata sommariamente dal PAT, il cui tracciato e localizzazione potrà essere modificato e/o integrato in sede di P.I. ed in accordo con gli enti e autorità competenti, senza comportare variante al PAT;
- definire una rete organica di itinerari pedonali e ciclabili a dimensione comunale e sovracomunale al fine di incentivare anche la conoscenza e la fruizione turistico-compatibile dei luoghi, di cui al successivo art. 18.2 delle presenti norme, in particolare:
  - n. 1 dell'Adigetto (fino a Villadose – Rovigo – S. Sisto)
  - n. 2 della memoria (lungo lo scolo Valdentro)
  - n. 3 del Canal Bianco (Tartaro – Canal Bianco – Po di Levante)

- n. 4 del Collettore Padano Polesine (da Merlara a Porto Tolle)
  - n. 5 Ciclovía Filistina
  - n. 6 Ciclovía della Sete
  - n. 7 Ex Scolo Borsea
- promuovere la valorizzazione e riqualificazione delle due fermate esistenti del tracciato ferroviario Rovigo – Chioggia, in capoluogo e a Lama Polesine, al fine di aumentare la loro fruibilità, anche mediante la sistemazione e riuso degli edifici esistenti e la realizzazione di punti di ristoro, di sosta, anche per le bici e similari.

**Art. 18.1 - Viabilità di connessione extraurbana esistente, Direttrice preferenziale per l'organizzazione delle connessioni extraurbane – viabilità di progetto, Riqualificazione e messa in sicurezza viabilità esistente**

**Direttive**

Il P.A.T. individua le componenti del sistema stradale esistenti e di progetto nella Tavola 4, le classifica e attribuisce specifici ruoli, in coerenza con i quali va sviluppato il Piano degli Interventi:

- a) *Viabilità di connessione extraurbana esistente*: viabilità di livello extraurbano esistente (S.P. n.4 "Ro-Adria" e S.R. n.443 "Ro-Adria"). I tracciati indicati dal PAT, saranno recepiti, e meglio precisati dal PI, senza che ciò comporti variante al PAT;
- b) *Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane – viabilità di progetto*: tracciati indicativi in recepimento a progetti "avanzati" o di previsioni di PAT per la definizione di tratti di viabilità extraurbana che integrano e completano l'assetto della mobilità di livello territoriale i cui tracciati, in accordo con gli enti e autorità competenti, potranno essere meglio precisati in sede di PI, anche in modifica e/o integrazione, garantendo la funzione ad essi attribuiti senza che ciò comporti variante al PAT. In particolare il PAT indica:
  - il futuro *Corridoio Medio Polesine* di collegamento Rovigo – Padova fino all'autostrada Nogara mare di progetto che attraversa il territorio comunale da nord a sud, fino al casello di Gavello e relativa autostrada e, più a sud, alla S.P. 33;
  - il collegamento viario tra via Trieste e via C. Battisti, di iniziativa provinciale e finanziato dalla Regione Veneto, che prevede la realizzazione di una rotatoria ed il sottopasso ferroviario;
  - una nuova viabilità di collegamento tra via IV Novembre e via G. Verdi;
  - una nuova viabilità di collegamento tra Pezzoli e la zona industriale di Villadose;
- c) *Riqualificazione e messa in sicurezza viabilità esistente*: tratti di viabilità esistente che necessita, per lo stato in cui attualmente si trova, di riqualificazione e/o potenziamento e/o messa in sicurezza, che potrà essere meglio precisata in sede di PI, anche in modifica e/o integrazione, senza che ciò comporti variante al PAT. In particolare il PAT indica:
  - la riqualificazione, messa in sicurezza ed eventuale rettifica della S.P. IV Novembre, di collegamento tra loc. Palà e il capoluogo, con la zona produttiva Bassano Grimeca, come indicato sommariamente dal PAT;
  - la riqualificazione e potenziamento di via Domenico Cimarosa, di collegamento tra il capoluogo e la futura area per la Residenza Sanitaria Assistenziale di cui all'art. 16.7 delle presenti norme.



Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia, adottata negli elaborati grafici, per gli elementi di cui al presente indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Lungo gli assi stradali possono essere individuati impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 e attività di ristorazione e pernottamento connesse, nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia.

Sono fatte salve le progettazioni di opere pubbliche già previste dalla programmazione comunale.

### ***Disposizioni generali***

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. e dell'eventuale Piano Urbano del Traffico o altri Piani della mobilità, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana:

- a) i singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- b) vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
- c) si valuti la possibilità di posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, si valutino le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette;
- e) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
  - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
  - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
  - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;

- i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
- f) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno collocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- g) promuovere per le automobili e in particolare per i mezzi pubblici l'alimentazione del gpl, metano, idrogeno, biodisel, ecc.;
- h) in accordo con gli Enti competenti, incentivare la realizzazione di barriere antirumore lungo la viabilità di maggior traffico veicolare;
- i) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.

### ***Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico***

Adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.);
- b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, dei centri storici;
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive;
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia.

### **Art. 18.2 - *Principali percorsi ciclabili e pedonali***

Il P.A.T. definisce una rete organica di itinerari pedonali e ciclabili a dimensione comunale e sovracomunale al fine di incentivare anche la conoscenza e la fruizione turistico-compatible dei luoghi, che saranno recepiti e meglio precisati dal PI, senza che ciò comporti variante al PAT, quali:

- n. 1 dell'Adigetto (fino a Villadose – Rovigo – S. Sisto)
- n. 2 della memoria (lungo lo scolo Valdentro)
- n. 3 del Canal Bianco (Tartaro – Canal Bianco – Po di Levante)
- n. 4 del Collettore Padano Polesine (da Merlara a Porto Tolle)
- n. 5 Ciclovía Filistina
- n. 6 Ciclovía della Sete
- n. 7 Ex Scolo Borsea

Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia, adottata negli elaborati grafici, per gli elementi di cui al presente indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

La rete pedonale e ciclabile esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

---

## **TITOLO VI ° - TERRITORIO AGRICOLO**

---

### **Art. 19 - *Il territorio agricolo***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

L.R. 13 settembre 1978, n. 52 (BUR n. 43/1978) art. 23 e s.m.i.

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004

L.R. 13 settembre 1978, n. 52 (BUR n. 43/1978) art. 23 e s.m.i.

Il territorio agricolo viene definito dal PAT sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo in generale.

#### **Art. 19.1 - *Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti***

##### **a. *Disposizioni generali***

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale e le disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo P.I., sono consentiti, negli edifici esistenti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 lettere a), b), c) e d), finalizzati all'adeguamento dei fabbricati ai caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui al successivo par. 20.2.2;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo par. 20.2.4,
- quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.

##### **b. *Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo***

Il P.I. identifica gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo; per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

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

Il P.I. può prevedere l'accorpamento e/o la traslazione - compensazione dei volumi esistenti.

#### **Art. 19.2 - *Edificabilità***

##### **Par.19.2.1 - *Disposizioni generali***

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Per le case di abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del PAT è ammesso l'ampliamento, fino al limite di 800 mc comprensivi dell'esistente previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione e riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza.

Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna della "case" costituenti la schiera. La disposizione vale esclusivamente per gli edifici non oggetto di

tutela da parte dello strumento urbanistico generale comunale, ovvero per il P.R.C.. Invero, per tali edifici, individuati quali beni culturali e ambientali disciplinati da specifiche norme di P.R.C., sono confermate le possibilità di intervento previste nello strumento urbanistico comunale.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I., compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

Possono andare in deroga alle disposizioni di cui ai punti successivi, in particolare alle disposizioni sui caratteri tipologici e alle disposizioni specifiche date per gli ATO, tutti quegli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente orientati all'edilizia sostenibile, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, che potranno essere meglio precisate in sede di P.I.

Il P.I., nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento all'illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico, frutticolo, viticolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.

Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.

La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

Le Serre, i Vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dal Piano degli Interventi.

#### ***Par. 19.2.2 - Caratteri tipologici degli edifici***

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente, fatte salve le prescrizioni specifiche per gli edifici con valore storico-ambientale, devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

1. rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
2. escludere le tipologie edilizie estranee all'ambiente rurale;

3. rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
4. rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
5. gli ampliamenti consentiti di un edificio dovranno essere realizzati con materiali omogenei al corpo principale ed in modo che le parti aggiunte risultino organicamente ed architettonicamente collegate all'esistente e con l'ambiente circostante.
6. per gli allevamenti zootecnici in genere è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.9 delle presenti norme.

#### **Par. 19.2.3 - Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono determinate dal P.I. nel rispetto delle indicazioni di legge.

#### **Par. 19.2.4 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune, può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

Relativamente a tali interventi, il PI fissa criteri e modalità operative e valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

In ogni caso:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito verrà fissato dal PI in base alla specifica situazione e non potrà comunque essere superiore a 1;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

E' fatto salvo quanto previsto dagli articoli 9.9 – *Allevamenti zootecnici intensivi* e artt. 16.8, 16.9, 16.10 rispettivamente sulla *Perequazione urbanistica*, *Credito edilizio* e *Compensazione urbanistica* delle presenti norme.

#### **Par. 19.2.5 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di attività incompatibili con l'ambiente e fabbricati o altri elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

#### **Par. 19.2.6 - Tutela ambientale**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali.

Per la salvaguardia idraulica del territorio si demanda al R.D. n. 368/1904, artt. 134 e seguenti.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- estirpare o bruciare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrario.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- Incentivare colture di pregio anche nella valorizzazione della tipicità territoriale;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Relativamente allo spargimento degli effluenti di allevamento palabili e non palabili in base alla legislazione vigente in materia, per quanto riguarda gli aspetti connessi all'utilizzazione agronomica, è fatto salvo quanto previsto dal regolamento tipo di cui all'allegato B della D.G.R. n. 2439 del 07/08/2007.

### **Par.19.2.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie**

Il Comune valuta eventuali interventi di miglioramento fondiario e di sistemazioni agraria che abbiano come finalità la valorizzazione agronomica dei fondi rustici e degli ambiti paesaggistici locali, nel rispetto della normativa regionale specifica.

In particolare le opere di miglioramento fondiario:

- si attuano su porzioni di terreno già adibito ad agricoltura;
- sono finalizzate alla difesa e la salvaguardia del territorio rurale, in particolare al miglioramento dell'efficienza della bonifica e dell'irrigazione o alla difesa e conservazione del suolo, oltre che all'incremento della fertilità del fondo; l'eventuale materiale di risulta è finalizzato prioritariamente al miglioramento del fondo.

#### **Direttive**

Il PI individua ed elenca le attività di miglioramento fondiario e le sistemazioni agrarie non consentite sul proprio territorio rurale; il Comune si fa carico dell'attività di vigilanza e controllo in materia, secondo le circolari del 30 novembre 1982, n. 58, 7 marzo 1985, n. 14 e 4 febbraio 1993, n. 4.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Relativamente alle attività di miglioramento fondiario e sistemazione agraria:

- esse dovranno avere finalità di incremento della fertilità del fondo e non costituire un'attività di cava;
- esse dovranno essere in armonia con il paesaggio rurale e valorizzarne le caratteristiche legate alla tradizione rurale locale;
- non potranno essere svolte su fondi con presenza di piantumazioni di pregio e su aree vincolate;
- non potranno essere svolte in quei casi in cui non vi sia garanzia di un sufficiente franco di coltivazione, tenendo conto anche dei livelli delle falde;
- per l'eventuale materiale di risulta si dovrà rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;
- esse dovranno essere comunicate e sottoposte a parere preventivo al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una o più planimetrie, con indicate le migliorie che si intendono apportare, e ad una *relazione tecnico – agronomica - ambientale*, redatte da un tecnico abilitato (perito agrario, agronomo, ecc.) che giustifichi l'intervento dal punto di vista tecnico - agronomico ed ambientale.



## TITOLO VII° - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

### Art. 20 - *Generalità*

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun sistema di ATO;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri esposti nella Relazione di Progetto.

### Art. 20.1 - *Dimensionamento*

Il PAT è dimensionato, per il decennio 2009-2019, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a:

- a) residenza
- b) commercio / direzionale
- c) produttivo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO.

Il P.A.T. viene dimensionato:

- sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2009 – 2019, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune, alle dinamiche di trasformazione territoriale in corso di redazione ed ai calcoli effettuati, per l'ottenimento dello sviluppo e incremento demografico del Comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente.

Si rimanda alla Relazione di progetto per una migliore spiegazione e precisazione.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è indicato per ogni singola ATO di cui agli articoli seguenti.

Tale carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e/o convenzionati. Sono inoltre escluse dal carico insediativo aggiuntivo, per le attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive, e l'individuazione di zone per la gestione di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la **residenza**, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 16.11 delle presenti norme definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

**Art. 20.2 - Disposizioni per il Piano degli Interventi ( P.I.)**

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni. Devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui ai successivi articoli.

**Art. 20.3 - Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica**

Per tutti gli interventi previsti negli ATO dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica" allegata al PAT e di cui all'art. 16.16 delle presenti norme.

**Art. 20.4 - Utilizzo della zona agricola**

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA						
COMUNE	SAU (mq)	STC (mq)	% SAU/STC	% di trasformabilità	SAU trasformabile (mq)	SAU trasformabile (ha)
Ceregno	16.794.100	30.000.100	79,64	1,3	218.323	21,83

**Disposizioni generali**

Ai fini del dimensionamento urbanistico non si considera trasformazione di zona agricola:

- le aree extra-agricole previste della pianificazione urbanistica vigente;
- l'individuazione di ambiti di edificazione diffusa, di cui all'art. 16.2 delle presenti norme.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, potranno essere recepite e potranno modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

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

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

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente al momento dell'adozione del PAT.

**Art. 21 - Sistema A – Ambientale paesaggistico - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

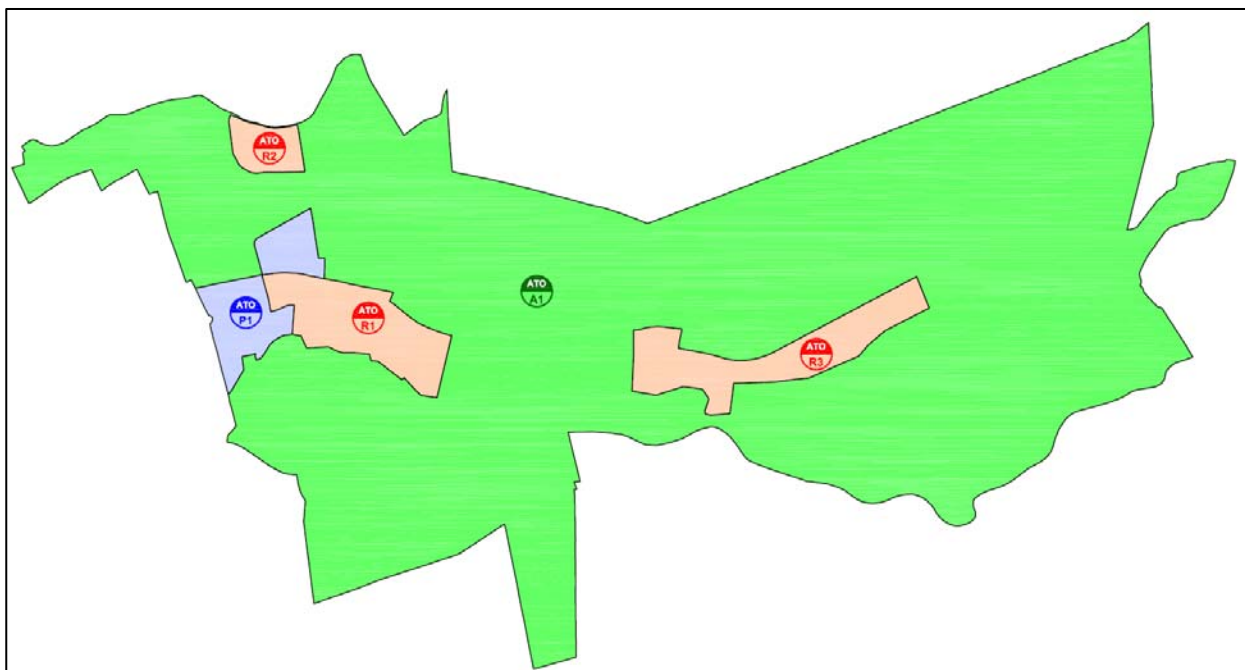
Il Sistema A – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” è considerata dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

Il Sistema A – “A.T.O. è composto da un unico Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), di cui alla tav. 4, caratterizzato da singole specificità e caratteristiche di cui al successivo articolo.

**Art. 21.1 - ATO A.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico**

**Par.21.1.1 - Identificazione**

Superficie territoriale: 26.939.841,17 mq



L'A.T.O. A.1 comprende principalmente:

- a) tutto il territorio agricolo - paesaggistico di Ceregnano caratterizzato dalla presenza di un territorio agricolo aperto, da colture prevalentemente di tipo estensivo e pertanto da ampie superfici a monocoltura, con riduzione di elementi di pregio ambientale (siepi, filari arborati,...) (si rimanda all'art. 19 delle presenti norme);
- b) da una buona disponibilità irrigua data da diversi corsi d'acqua presenti, in particolare: Canal Bianco, Collettore Padano – Polesano, Adigetto, Valdentro, Ramostorto, Bugnolo (si rimanda all'art. 9.1 delle presenti norme);
- c) dal particolare ambito di interesse ambientale in loc. Palà con relativa chiesetta (si rimanda all'art. 16.7 – F2 delle presenti norme);
- d) da edificazioni diffuse rurali (si rimanda all'art. 16.2 delle presenti norme), connesse e non all'attività agricola e produttiva, soprattutto lungo le principali vie di comunicazione e corsi d'acqua;
- e) da edifici di interesse storico – ambientale e da Ville I.R.V.V. (si rimanda all'art. 12.2 delle presenti norme);

- f) da allevamenti prevalentemente di tipo suinicolo (si rimanda all'art. 9.9 delle presenti norme);
- g) dall'Azienda agricola pilota "Sasse Rami" di Veneto Agricoltura, attività di sperimentazione nei settori delle colture erbacee, della frutticoltura e della zootecnia;
- h) dai percorsi pedonali e ciclabili di cui all'art. 18.2 delle presenti norme.

### **Accessibilità**

L'ATO A.1 è accessibile:

- dalla Ferrovia Rovigo – Chioggia con fermate nel capoluogo e a Lama Polesine;
- dalla S.R. n. 443 "Rovigo – Adria";
- dalla S.P. n. 4.

### **Par.21.1.2 - Obiettivi locali**

#### **Ambiente**

- Salvaguardia, tutela e valorizzazione degli ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico, come i *dossi e anse fluviali e le aree boscate di particolare valenza* di cui rispettivamente agli artt. 11.1 e 11.2 delle presenti norme, che saranno meglio precisati e normati dal P.I. in sede di maggiori analisi;
- sviluppo della rete ecologica territoriale composta da aree e elementi di interesse naturalistico-ambientale, fondamentali per il mantenimento e lo sviluppo della rete ecologica, la biodiversità di cui all'art. 17.1 delle presenti norme;
- tutela e sviluppo dell'assetto agrario e delle relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, all'interno degli ambiti agricoli a buona integrità;
- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio – economico;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, nel rispetto di quanto previsto agli artt. 9.1 e 15.1 delle presenti norme;
- garantire il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente, anche prevedendo azioni di mitigazione degli impatti sul sistema insediativo e ambientale – paesaggistico presenti e futuri e/o individuando *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante, come quelli di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, valutando l'opportunità di applicare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 16.9 o della perequazione urbanistica di cui all'art. 16.8 delle presenti norme;
- progettazione di "sistemi" di fruizione turistica dei luoghi: attrezzature e sistemazioni per la ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa-ricettiva del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT;
- promozione e realizzazione di quanto previsto dal *Progetto integrato per la valorizzazione del sistema fluviale Fissero - Tartaro – Canal Bianco – Po di Levante*, promosso dal Consorzio per lo sviluppo del Polesine al quale il Comune, assieme ad altri, ha aderito; tale progetto prevede per Ceregnano la realizzazione di un attracco fluviale e di un'area destinata alla sosta camper (già ultimato) lungo il Canal Bianco.

## Insedimenti

- Tutela e valorizzazione delle ville venete e dei beni di interesse storico ambientale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12.2 delle presenti norme;
- condizionare la nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento al miglioramento del contesto dell'insediamento, prevedendo caratteri tipologici e riqualificazione ambientale nel rispetto delle caratteristiche tipiche dei luoghi e ai sensi dell'art. 19 per il territorio agricolo delle presenti norme, demandando al PI lo studio di maggior dettaglio;
- contenimento dell'*edificazione diffusa* e riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti, in particolare:
  - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme;
  - riordino edilizio ed ambientale degli ambiti di edificazione diffusa esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 16.2 anche mediante limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO;
- per l'edificazione diffusa sita lungo via V. Bellini, adiacente all'ATO P1, il PI indica puntualmente, ai sensi dell'art. 16.2, secondo la situazione di fatto documentata, l'ambito di consolidato e relative pertinenze che potranno essere oggetto di riconversione secondo la destinazione urbanistica effettiva dello stato di fatto;
- riqualificazione e recupero degli edifici esistenti con riconversione nelle destinazioni d'uso ammissibili (agriturismo, attività ricettive in zona agricola, servizi e strutture di supporto per attività di turismo visitazionale e rurale compatibili con l'ambiente);
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui ai relativi artt. 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7 delle presenti norme;
- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- individuare eventuali altre, oltre a quelle previste dal PAT di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante con possibilità di utilizzo degli strumenti delle perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 16.8, 16.9, 16.10 delle presenti norme;
- rafforzamento e incremento dei servizi anche eventualmente di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc., nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio. In particolare:
  - recepimento di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica vigente relativa alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale e aree a parco, gioco e sport di cui all'art. 16.7.1 – F1 delle presenti norme;
  - valorizzare l'area di interesse ambientale e paesaggistico di Palà ai fini di fruizioni turistica e a servizio compatibile, di cui all'art. 16.7.2 – F2 delle presenti norme;
  - potenziamento del centro sportivo esistente "La Marcona";
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica" allegata al PAT (art. 16.16 delle presenti norme);
- riqualificazione e disciplina di eventuali edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
- prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

**Accessibilità**

- In genere, gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità principale esistente;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, quanto indicato dal PAT relativamente alla *viabilità di progetto* e la *riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità esistente* di cui all'art. 18.1 delle presenti norme;
- riqualificazione, potenziamento e valorizzazione dei percorsi e dei sentieri esistenti, prevedendone anche di nuovi, al fine di incentivare anche la conoscenza e la fruizione turistico-compatibile dei luoghi, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme.

**Par.21.1.3 - Funzioni attribuite**

- utilizzazioni e funzioni esistenti;
- funzioni a servizi pubblici;
- funzioni residenziali e attività connesse all'attività agricola;
- funzioni agricole da mantenere e potenziare anche favorendo l'integrazione di altre attività complementari all'attività agricola, quali quelle relative al turistico-ricettivo a basso impatto (bad and breakfast, agriturismi, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e il loro recupero ed allo sviluppo socio-economico;
- attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto;

**Par.21.1.4 - Dimensionamento ATO A.1 Ambito agricolo – ambientale – paesaggistico**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. A.1</b>		
Residenziale	34.000 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	1.000,00 mc	312,50 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		0,00 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>35.000 mc</b>	<b>313,00 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>244 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	1.315
Abitanti teorici aggiunti	139
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>1.454</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	4.170 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>43.620 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	313 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato</b> <b>10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
--	--

Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	0 mq
---	------

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
--	--

Aree per servizi aggiuntive	<b>4.483 mq</b>
-----------------------------	-----------------

Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>43.933 mq</b>
--	------------------



## **Art. 22 - Sistema R – Insediativo - Residenziale - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – residenziale**

Il Sistema R – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-residenziale” è considerato dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, commerciali e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

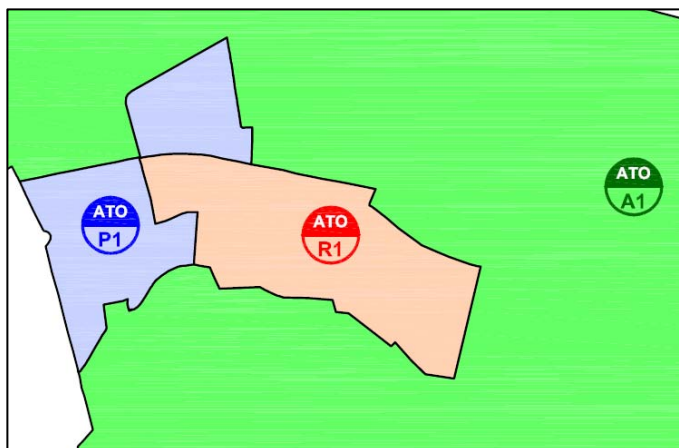
Il Sistema R è costituito dal residenziale di interesse culturale e dal residenziale integrato ed è costituito da un tre Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), di cui alla tav. 4 e di cui ai successivi articoli.

### **Art. 22.1 - ATO R.1 Capoluogo**

#### **Par.22.1.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 951.100,65 mq

L'ATO R.1 comprende il centro storico e l'area urbana del capoluogo di Ceregnano; è delimitata a nord dal tracciato ferroviario Rovigo – Chioggia, a sud dalla S.P. n. 4 e relativo insediamento prevalentemente residenziale diffuso lungo la stessa, ad ovest dal consolidato produttivo dell'azienda Bassano – Grimeca ed a est dall'ambito agricolo.



#### **Accessibilità**

L'ATO R.1 è accessibile:

- dalla Ferrovia Rovigo – Chioggia con fermate nel capoluogo e a Lama Polesine;
- dai collegamento alla S.R. n. 443 “Rovigo – Adria” a nord – est del territorio comunale;
- dalla S.P. n. 4.

#### **Par.22.1.2 - Obiettivi locali**

##### **Ambiente**

- All'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane e di interesse sovracomunale, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  1. il sistema delle aree residuali quali gli incolti;
  2. i corsi d'acqua;
  3. il verde pubblico;
  4. il verde sportivo e ricreativo;
  5. il verde privato individuale o condominiale;
- recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale;

- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. 17.2, 17.4 e 17.6 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16.16 delle presenti norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

## **Insedimenti**

- Riqualificazione e valorizzazione del centro storico come luogo dell'abitare, dello studio e del tempo libero, in grado di costituire, con il centro abitato afferente, il centro di riferimento del tessuto urbano del capoluogo, attraverso interventi che interessano l'organizzazione urbana, la struttura funzionale, le relazioni con il territorio, la viabilità. In particolare prevedere misure atte alla valorizzazione e al consolidamento dell'identità del capoluogo mediante la riqualificazione e recupero delle preesistenze e prevedendo azioni per la eventuale formazione o ripristino di centri di aggregazione o incontro culturale;
- rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile e incentivazione di attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza, funzionali alla valorizzazione commerciale e turistica, conversione o rilocalizzazione di quelle incompatibili;
- recupero, riqualificazione, riordino tipologico, formale e morfologico e completamento dell'edificato esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata, in particolare dei fronti edilizi del centro abitato, secondo le disposizioni di cui agli artt. 16.1 e 8.1 delle presenti norme, anche valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione nelle aree libere in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi, anche mediante la tutela e valorizzazione degli edifici di valore monumentale o di interesse storico di cui agli artt. 12.1 e 12.2 delle presenti norme;
- salvaguardia, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'art. 12 *Invarianti di natura storico – monumentale e azioni di tutela del sistema insediativo e ambientale paesaggistico* delle presenti norme:
  - del centro storico di cui all'art. 8.1 delle presenti norme e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - dei complessi monumentali e in generale degli edifici di interesse storico-culturale di cui agli artt. 12.1 e 12.2, con eventuali annessi scoperti;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- riqualificazione e riordino delle frange o aree urbane marginali sviluppatesi all'esterno del centro abitato non adeguatamente strutturate, inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza, secondo le disposizioni dell'art. 16.3 "limiti fisici all'espansione" e dell'art. 16.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo", privilegiando la direttrice sud - est dal consolidato esistente, considerato anche il fatto che l'esistente depuratore sarà a breve rilocalizzato e che pertanto, successivamente alla delocalizzazione, potranno essere previsti dei possibili sviluppi insediativi anche nelle aree attualmente interessate dalla fascia di rispetto del depuratore stesso;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6 e 17.7 delle presenti norme;
- individuare eventuali altre, oltre a quelle previste dal PAT di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con

- l'ambiente circostante con possibilità di utilizzo degli strumenti delle perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 16.8, 16.9, 16.10 delle presenti norme;
- rafforzamento e incremento dei servizi anche eventualmente di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
  - adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
    - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
    - puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana;
    - integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
    - trasformazione urbanistico – edilizia degli eventuali immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
  - per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica" allegata al PAT (art. 16.16 delle presenti norme);
  - riqualificazione e disciplina di eventuali edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
  - prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

### **Accessibilità**

- In genere, gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità principale esistente;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, quanto indicato dal PAT relativamente alla *viabilità di progetto* di cui all'art. 18.1 delle presenti norme, in particolare il collegamento viario tra via Trieste e via C. Battisti, di iniziativa provinciale e finanziato dalla Regione Veneto, che prevede la realizzazione di una rotatoria ed il sottopasso ferroviario;
- riqualificazione, potenziamento e valorizzazione dei percorsi e dei sentieri esistenti, prevedendone anche di nuovi, al fine di incentivare anche la conoscenza e la fruizione turistico-compatibile dei luoghi, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme.

### **Par.22.1.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni e funzioni esistenti;
- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio compatibili (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.) volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- Funzioni di servizio a scala urbana;
- Funzioni scolastiche e in genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

**Par.22.1.4 - Dimensionamento ATO R.1 Capoluogo**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.1</b>		
Residenziale	37.765 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	9.470,00 mc	2.959,38 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		0,00 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>47.235 mc</b>	<b>2.959,00 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>244 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	1.062
Abitanti teorici aggiunti	155
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>1.217</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	4.650 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>36.510 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	2.959 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	0 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>7.609 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>39.469 mq</b>

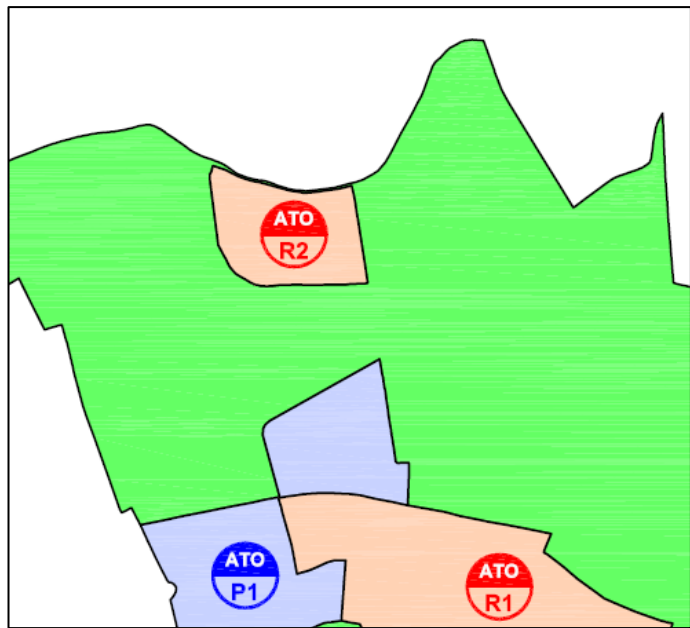
**Art. 22.2 - ATO ATO R.2 Canale****Par.22.2.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale: 271.861,91mq*

L'ATO R.2 comprende la frazione di Canale costituita dal consolidato edilizio esistente prevalentemente residenziale, dalle aree proposte dal PAT al relativo sviluppo e dall'area indicata dallo strumento urbanistico comunale vigente a zona produttiva.

**Accessibilità**

L'ATO R.2 è raggiungibile dai collegamenti con la S.R. 443 sita a nord (mediante in particolare da via G. Garibaldi, via E. Toti, e via G. Verdi) e da via C. Battisti che collega Canale con la fermata ferroviaria in capoluogo.

**Par.22.2.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- All'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane e di interesse sovracomunale, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  1. il sistema delle aree residuali quali gli incolti;
  2. i corsi d'acqua;
  3. il verde pubblico;
  4. il verde sportivo e ricreativo;
  5. il verde privato individuale o condominiale;
- recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale;
- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. 17.2, 17.4 e 17.6 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16.16 delle presenti norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

**Insedimenti**

- rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile e incentivazione di attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza, funzionali alla valorizzazione commerciale e turistica, conversione o rilocalizzazione di quelle incompatibili;
- recupero, riqualificazione, riordino tipologico, formale e morfologico e completamento dell'edificato esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata secondo le disposizioni di cui all'art. 16.1 delle presenti norme, anche valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione nelle aree libere in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi;
- salvaguardia, recupero e valorizzazione degli edifici di interesse storico-culturale di cui all'art. 12.2 delle presenti norme;
- riqualificazione e riordino delle frange o aree urbane marginali sviluppatesi all'esterno del centro abitato non adeguatamente strutturate, inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza, secondo le disposizioni dell'art. 16.3 "limiti fisici all'espansione" e dell'art. 16.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo", privilegiando la direttrice sud dal consolidato esistente, a chiusura delle "frange libere aperte";
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6 e 17.7 delle presenti norme;
- individuare eventuali altre, oltre a quelle previste dal PAT di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante con possibilità di utilizzo degli strumenti delle perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 16.8, 16.9, 16.10 delle presenti norme;
- rafforzamento e incremento dei servizi anche eventualmente di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc., nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana;
  - integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
  - trasformazione urbanistico – edilizia degli eventuali immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
  - riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
- confermare la zona produttiva Z.T.O. D2 di cui al PRG vigente per la quale il successivo PI potrà meglio precisare e ridefinire sia l'individuazione che la normativa di riferimento;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica" allegata al PAT (art. 16.16 delle presenti norme);
- riqualificazione e disciplina di eventuali edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
- prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

**Accessibilità**

- In genere, gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità principale esistente;
- riqualificazione, potenziamento e valorizzazione dei percorsi e dei sentieri esistenti, prevedendone anche di nuovi, al fine di incentivare anche la conoscenza e la fruizione turistico-compatibile dei luoghi, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme.

**Par.22.2.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni e funzioni esistenti;
- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio compatibili (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.) volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- Funzioni produttive, artigianali commerciali per la ZTO D2 di PRG vigente che il PAT conferma e per la quale è fatto salvo quanto previsto dallo stesso PRG;
- Funzioni di servizio a scala urbana;
- Funzioni scolastiche e in genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

**Par.22.2.4 - Dimensionamento ATO R.2 Canale**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.2</b>		
Residenziale	<b>23.094 mc</b>	
Commercio - Direzionale del residenziale	<b>5.809,80 mc</b>	<b>1.815,56 mq</b> <b>(S.L.P.)</b>
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		<b>28.407,00* mq</b>
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>28.904 mc</b>	<b>30.223,00 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>244 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	128
Abitanti teorici aggiunti	95
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>223</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	2.850 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>6.690 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>
--

Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	1.816 mq
---	----------

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	2.841 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>7.506 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>11.346 mq</b>

\*Il carico insediativo produttivo aggiuntivo previsto per l'ATO R2 pari a 28.407,00 mq corrisponde alla ZTO D2 di PRG vigente che il presente PAT riconferma.



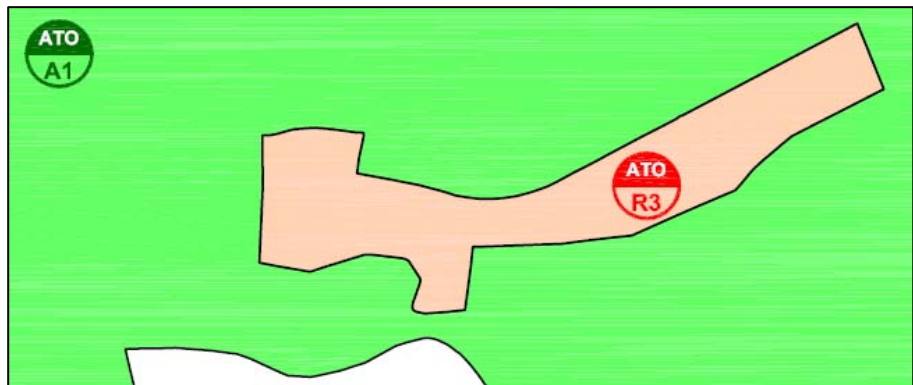
**Art. 22.3 - ATO ATO R.3 Lama e Pezzoli****Par.22.3.1 - Identificazione**

Superficie territoriale:

1.058.266,61mq

L'ATO R.3 è costituita:

- dall'area urbana delle frazioni di Lama e Pezzoli e dagli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale, siti lungo via *A. Boito*, di collegamento tra i due centri delle stesse frazioni e a est di Pezzoli;
- dalla zona produttiva – artigianale e commerciale esistente a sud di Lama Polesine;
- dall'attività per il trattamento dei rifiuti speciali denominata *Polaris s.r.l. Polesana*;
- dall'area degradata e abbandonata dell'ex zuccherificio;



ed è delimitata a nord dallo scolo *Ramostorto* e dal tracciato ferroviario Rovigo – Chioggia e ad ovest, sud ed est dalle aree libere attigue agli insediamenti esistenti.

**Accessibilità**

L'ATO R.3 è confinante con il tracciato ferroviario Rovigo – Chioggia la cui fermata è Lama Polesine ed è raggiungibile dal capoluogo mediante via G. Verdi.

**Par.22.3.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- All'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane e di interesse sovracomunale, di cui all'art. 18.2 delle presenti norme;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  1. il sistema delle aree residuali quali gli incolti;
  2. i corsi d'acqua;
  3. il verde pubblico;
  4. il verde sportivo e ricreativo;
  5. il verde privato individuale o condominiale;
- recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale;
- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. 17.2, 17.4 e 17.6 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16.16 delle presenti

norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

### **Insedimenti**

- per gli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale ma siti in ambito agricolo, lungo via *A. Boito*, di collegamento tra i due centri delle frazioni di Lama e Pezzoli ed a est di Pezzoli:
  - contenimento dell'*edificazione diffusa* e riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti, in particolare:
    - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 19 delle presenti norme;
    - riordino edilizio ed ambientale degli ambiti di tali insediamenti diffusi esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 16.2 anche mediante limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO;
  - possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui ai relativi artt. 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7 delle presenti norme;
  - prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - individuare eventuali altre, oltre a quelle previste dal PAT di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante con possibilità di utilizzo degli strumenti delle perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 16.8, 16.9, 16.10 delle presenti norme;
  - riqualificazione e disciplina di eventuali edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
  - prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- per i centri abitati delle frazioni di Lama e Pezzoli e i relativi possibili sviluppi insediativi residenziali previsto dal PAT:
  - rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile e incentivazione di attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza, funzionali alla valorizzazione commerciale e turistica, conversione o rilocalizzazione di quelle incompatibili;
  - recupero, riqualificazione, riordino tipologico, formale e morfologico e completamento dell'edificato esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata secondo le disposizioni di cui all'art. 16.1 delle presenti norme, anche valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione nelle aree libere in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi;
  - riqualificazione e riordino delle frange o aree urbane marginali sviluppatesi all'esterno del centro abitato non adeguatamente strutturate, inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
  - possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza, secondo le disposizioni dell'art. 16.3 "limiti fisici all'espansione" e dell'art. 16.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo", privilegiando le direttrici indicate dal PAT, a chiusura delle "frange libere aperte";
  - possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione

diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7 delle presenti norme;

- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - sviluppare in modo più dettagliato, dando indirizzi e prescrizioni per le modalità di intervento, le *aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, in particolare dell'ex zuccherificio a Lama Polesine, secondo gli indirizzi di cui all'art. 16.5.1 delle presenti norme;
  - individuare eventuali altre, oltre a quelle previste dal PAT di cui all'art. 16.5 delle presenti norme, *aree di riqualificazione e riconversione* o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante con possibilità di utilizzo degli strumenti delle perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 16.8, 16.9, 16.10 delle presenti norme;
  - rafforzamento e incremento dei servizi anche eventualmente di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc., nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio. In particolare: possibilità di prevedere la sistemazione, riqualificazione e recupero anche a funzioni pubbliche delle ex scuole elementari di Piazza Repubblica di Pezzoli;
  - adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
    - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
    - puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana;
    - integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
    - trasformazione urbanistico – edilizia degli eventuali immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
    - riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
  - riqualificazione e disciplina di eventuali edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 16.11 delle presenti norme;
  - prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.
- per la zona produttiva – artigianale e commerciale esistente ed il relativo possibile sviluppo insediativo previsto dal PAT:
- incentivazione, per le attività produttive, dell'adozione di sistemi gestione dei processi produttivi rispettosi dell'ambiente, nell'adesione ai sistemi di qualità ambientale come ISO14001 ed EMAS;
  - possibilità di predisposizione di dispositivi specifici per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri, a perimetro degli insediamenti produttivi;

- possibilità di razionalizzazione, riorganizzazione, rinnovamento e completamento del sistema insediativo produttivo esistente, ovvero recupero, riqualificazione, consolidamento, riordino morfologico e completamento dell'edificato produttivo esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 16.1 delle presenti norme;
  - interventi di nuove costruzioni in corrispondenza delle aree ancora inedificate e dei vuoti residui fra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera anche da riordinare/riorganizzarne il sistema complessivo rispetto ai temi dell'accessibilità/dotazione di servizi;
  - possibilità di individuazione di un ambito di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva, artigianale e commerciale, secondo le disposizioni dell'art. 16.3 "limiti fisici all'espansione" e dell'art. 16.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo", privilegiando la direttrice est dal consolidato esistente;
  - valutazione delle possibilità di utilizzo di parte degli ambiti di sviluppo insediativo per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria presenti nel territorio comunale;
  - miglioramento delle integrazioni fra le diverse funzioni presenti e future nell'area;
  - possibile aumento della qualità formale e rappresentativa degli edifici anche sviluppando gli indirizzi per l'edilizia sostenibile e per la mitigazione del sistema insediativo di cui agli artt. 17.3 e 17.4 delle presenti norme;
  - adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo, associando alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio con progetti organici di riqualificazione insediativa e puntando anche a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico;
  - integrazione del sistema dei servizi nel tessuto insediativo, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica" allegata al PAT (art. 16.16 delle presenti norme);

### **Accessibilità**

- In genere, gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità principale esistente;

### ***Par.22.3.3 - Funzioni attribuite***

Per l'ambito agricolo:

- utilizzazioni e funzioni esistenti;
- funzioni a servizi pubblici;
- funzioni residenziali e attività connesse all'attività agricola;
- funzioni agricole da mantenere e potenziare anche favorendo l'integrazione di altre attività complementari all'attività agricola, quali quelle relative al turistico-ricettivo a basso impatto (bad and breakfast, agriturismi, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e il loro recupero ed allo sviluppo socio-economico;
- attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto.

Per i centri abitati delle frazioni di Lama e Pezzoli e i relativi possibili sviluppi insediativi residenziali previsto dal PAT:

- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio compatibili (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.) volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- Funzioni di servizio a scala urbana;
- In genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

Per la zona produttiva – artigianale e commerciale esistente ed il relativo possibile sviluppo insediativo previsto dal PAT:

- Utilizzazioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente;
- Funzioni produttive, artigianali e commerciali;
- Eventuali funzioni "rare" necessarie alle imprese, quali la ricerca, l'innovazione, il marketing, la finanza ecc.;
- Centro Servizi all'impresa, attività ricettive legate al turismo d'affari;
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività Produttive;
- Funzioni di pubblico interesse.

#### **Par.22.3.4 - Dimensionamento ATO R.3 Lama e Pezzoli**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.3</b>		
Residenziale	<b>53.033 mc</b>	
Commercio - Direzionale del residenziale	<b>13.298,20 mc</b>	<b>4.155,69 mq</b> (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		<b>18.771,00 mq</b>
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>66.331 mc</b>	<b>22.927,00 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>244 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	1.175
Abitanti teorici aggiunti	217
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>1.392</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	6.510 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>41.760 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	4.156 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
--	--

Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	1.877 mq
---	----------

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
--	--

Aree per servizi aggiuntive	<b>12.543 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>47.793 mq</b>

## **Art. 23 - Sistema P – Insediativo - Produttivo - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – produttivo**

Il Sistema P – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-produttivo” è considerato dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni produttive, industriali, commerciali e direzionali.

Il Sistema P è composto da un unico Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), di cui alla tav. 4. e di cui al seguente articolo.

### **Art. 23.1 - A.T.O. P.1 – Area produttiva capoluogo**

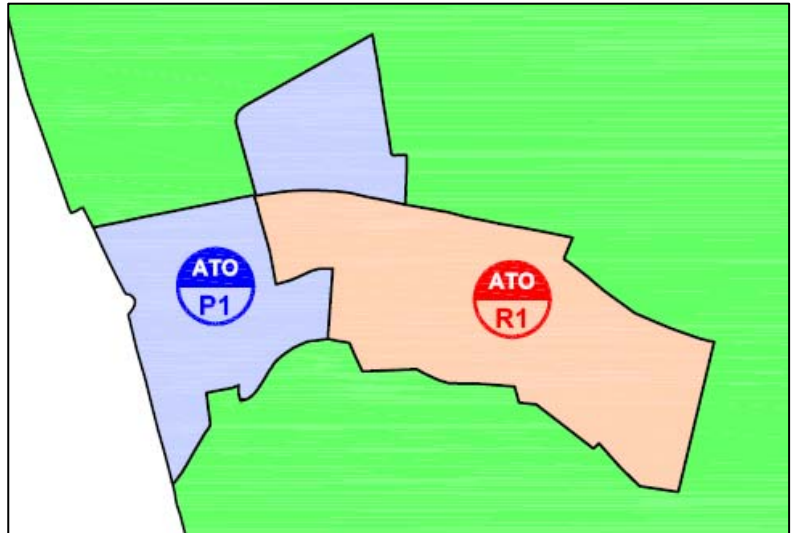
#### **Par.23.1.1 - Identificazione**

Superficie territoriale:

753.004,21 mq

L'ATO P.1 comprende:

- l'area esistente a funzioni produttive, artigianali e commerciali sita a ovest del capoluogo composta dall'azienda metalmeccanica *Bassano – Grimeca*, azienda leader nella produzione di cerchi e componenti in lega leggera per cicli e motocicli;
- l'area esistente a funzioni produttive, artigianali di servizio, commerciali e ricettive, sita a nord del capoluogo, composta da attività prevalentemente manifatturiere.



#### **Accessibilità**

L'ATO P.1:

- è confinante con il tracciato ferroviario Rovigo – Chioggia la cui fermata è in capoluogo;
- è raggiungibile da nord, dalla frazione di Lama, mediante la via C. Battisti.

#### **Par.23.1.2 - Obiettivi locali**

##### **Ambiente**

- incentivazione, per le attività produttive, dell'adozione di sistemi gestione dei processi produttivi rispettosi dell'ambiente, nell'adesione ai sistemi di qualità ambientale come ISO14001 ed EMAS;
- possibilità di predisposizione di dispositivi specifici per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri, a perimetro degli insediamenti produttivi;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella “Valutazione della Compatibilità Idraulica” allegata al PAT (art. 16.16 delle presenti norme);
- eventuale riqualificazione e riordino degli spazi scoperti con accurato studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. 17.2 e 17.6 delle presenti norme;

- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. 17.3, 17.4, 17.6, 17.7 delle presenti norme;
- Prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

### **Insedimenti**

- possibilità di razionalizzazione, riorganizzazione, rinnovamento e completamento del sistema insediativo produttivo esistente, ovvero recupero, riqualificazione, consolidamento, riordino morfologico e completamento dell'edificato produttivo esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 16.1 delle presenti norme;
- Interventi di nuove costruzioni in corrispondenza delle aree ancora inedificate e dei vuoti residui fra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera anche da riordinare/riorganizzarne il sistema complessivo rispetto ai temi dell'accessibilità/dotazione di servizi;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva secondo le disposizioni dell'art. 16.3 "limiti fisici all'espansione" e dell'art. 16.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo";
- valutazione delle possibilità di utilizzo di parte degli ambiti di sviluppo insediativo per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria presenti nel territorio comunale;
- miglioramento delle integrazioni fra le diverse funzioni presenti e future nell'area;
- possibile aumento della qualità formale e rappresentativa degli edifici anche sviluppando gli indirizzi per l'edilizia sostenibile e per la mitigazione del sistema insediativo di cui agli artt. 17.3 e 17.4 delle presenti norme;
- adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo, associando alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio con progetti organici di riqualificazione insediativa e puntando anche a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico;
- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto insediativo, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale.

### **Accessibilità**

- In genere, gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità principale esistente;
- sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, quanto indicato dal PAT relativamente alla *viabilità di progetto* di cui all'art. 18.1 delle presenti norme, in particolare il collegamento viario tra via Trieste e via C. Battisti, di iniziativa provinciale e finanziato dalla Regione Veneto, che prevede la realizzazione di una rotatoria ed il sottopasso ferroviario

### **Par.23.1.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente. In particolare è consentito l'insediamento di attività artigianali ed industriali, nonché attività commerciali nel settore non alimentare, di complemento alle attività produttive. Sono escluse tutte le attività per le quali la normativa statale e regionale vigente impone l'obbligo della



valutazione di impatto ambientale (V.I.A.). Sono inoltre escluse le attività di cui al decreto ministeriale 5 settembre 1994, *elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*, parte I, sezione B, n. 100 e 101, e sezione C, n. 4, 8, 9, 13, 14, 15 e 19;

- Eventuali funzioni "rare" necessarie alle imprese, quali la ricerca, l'innovazione, il marketing, la finanza ecc..;
- Centro Servizi all'impresa, attività ricettive legate al turismo d'affari;
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività Produttive;
- Funzioni di pubblico interesse.

**Par.23.1.4 - Dimensionamento ATO P.1 – Area produttiva capoluogo**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. P.1</b>		
Residenziale	0 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	0,00 mc	0,00 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		159.309,00 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>0 mc</b>	<b>159.309,00 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>244 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	134
Abitanti teorici aggiunti	0
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>134</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	0 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	4.020 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	0 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	15.931 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	15.931 mq
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	19.951 mq



**Art. 24 - Riepilogo dimensionamento ATO e Standard, art. 31, L.R. 11/2004**

Ambiti Territoriali Omogenei	Superficie Territoriale	Incremento Demografico al 2019			Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici Aggiuntivi			Riepilogo Standard Urbanistici			
		Residenti	Abitanti teorici aggiuntivi <b>244</b>	Totale Abitanti Teorici	Residenziali	Commerciale Direzionale		Industriale e Artigianale	Residenziali Aggiuntivi	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Residenziali Complessivi compresi esistenti	Totale Standard Richiesti	Standard Esistenti	
	Volume				Volume	Sup. lorda Pavimento	Superficie Zona	30 mq/ab.	100mq/100mq S.l.p.	10mq/100mq Sup. zona	30 mq/ab.				
	mq	n.	n.	n.	mc	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
<b>CEREGNANO</b>	A.1	26.939.841	1.315	139	1.454	34.000	1.000	313	0	4.170	313	0	43.620	43.933	80.376
	R.1	951.101	1.062	155	1.217	37.765	9.470	2.959	0	4.650	2.959	0	36.510	39.469	90.066
	R.2	271.862	128	95	223	23.094	5.810	1.816	28.407	2.850	1.816	2.841	6.690	11.347	21.699
	R.3	1.058.267	1.175	217	1.392	53.033	13.298	4.156	18.771	6.510	4.156	1.877	41.760	47.793	51.871
	P.1	753.004	134	0	134	0	0	0	159.309	0	0	15.931	4.020	19.951	0,00000
	<b>29.974.075</b>	<b>3.814</b>	<b>606</b>	<b>4.420</b>	<b>147.892</b>	<b>29.578</b>	<b>9.243</b>	<b>206.488</b>	<b>18.180</b>	<b>9.243</b>	<b>20.649</b>	<b>132.600</b>	<b>162.492</b>	<b>244.012</b>	<b>244.012</b>



**TITOLO VIII° - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI****Art. 25 - Disposizioni transitorie e Criteri e limiti entro i quali il PI può modificare il PAT senza la necessità di procedere con Variante**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del PRG vigente il quale, per le sole parti compatibili con il PAT e a seguito della sua entrata in vigore, acquista il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R. 11/2004.

Per le parti di P.R.G. vigente non compatibili con il PAT sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto delle norme relative ai beni monumentali e culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'artt. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. Le varianti al P.R.G. in corso di approvazione, per le parti compatibili con il PAT, successivamente alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del P.I.

Le varianti al P.R.G. in corso di approvazione, per le parti compatibili con il PAT, successivamente alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del P.I.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004 e s.m.i., l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di

sostenibilità analizzati nella VAS;

- b) Per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.