



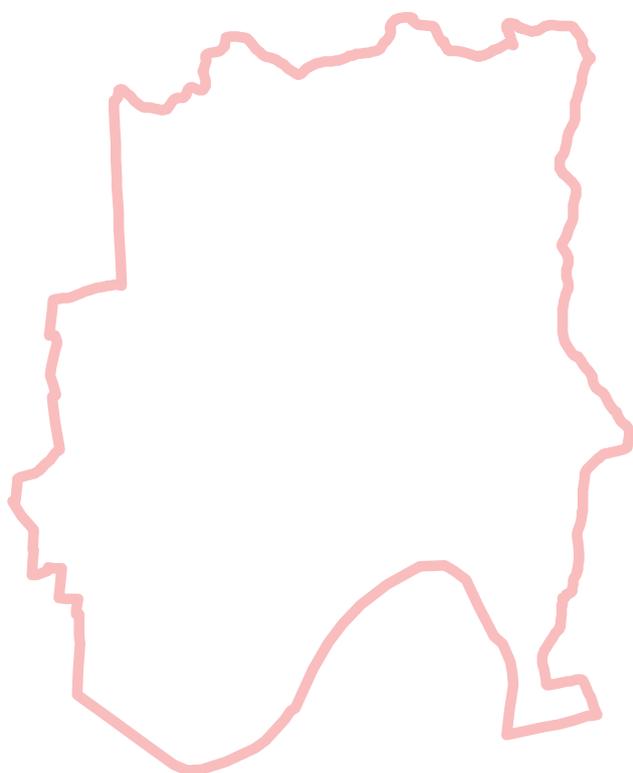
Comuni di Bergantino
Provincia di Rovigo

PATI

Elaborato

1

Norme Tecniche



SINDACO
Comune di Bergantino
Giovanni Rizzati

Direzione tecnica
Amedeo Fortuna

PROGETTO
Francesco Sbeti - Sistema S.n.c

Co-progettisti
Marisa Fantin - Archistudio

Collaboratori
Giorgio Cogni
Denis Martinella



Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorscuro, 1249 - 30123 Venezia

Febbraio 2019

NORME TECNICHE

Articolo 1. Finalità e obiettivi

Il Piano Regolatore Comunale si articola nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale redatto con il comune di Melara e nel Piano degli Interventi.

Limitatamente per il comune di Bergantino, la Variante n°1 al PATI di adeguamento alla legge regionale n° 14 del 6 giugno 2017 delinea le scelte strategiche per il governo del territorio avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo.

In applicazione della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»", la Variante n. 1 al PATI, limitatamente per il comune di Bergantino, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017

Il PATI, limitatamente al comune di Bergantino risulta adeguato, conforme e attuativo della Lr 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" e alla DGR n. 668 del 15 Maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14".

Articolo 2. Elaborati della Variante al PATI

La Variante n°1 al PATI è costituita dei seguenti elaborati:

1 Norme Tecniche

2 Relazione Tecnica

3 Tav. 4. tavola 4 VAR - PATI "Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)", che integra le tavole del PATI vigente n. 4 (Carta della Trasformabilità)

4 registro fondiario del consumo di suolo

Articolo 3. Quantità massima di consumo di suolo

Limitatamente per il Comune di Bergantino il presente articolo sostituisce l'articolo 14 delle NT del PATI

Il PATI determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della Lr 14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

La quantità massima di consumo di suolo ammessa per il comune di Bergantino è pari a 13,93 ha.

La quantità massima di consumo di suolo residua a seguito dell'approvazione del PI è pari a: 8,34 ha

Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PATI.

Il consumo di suolo dovrà essere monitorato dal Comune in sede di PI, dalla sua adozione ed a seguito dell'approvazione dei piani attuativi e del rilascio dei titoli abilitativi, e segnalato in un apposito registro del consumo di suolo.

Sono sempre consentiti in deroga alla quota massima di consumo di suolo stabilita dal presente articolo:

NORME TECNICHE

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Articolo 4 delle presenti NT;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

Articolo 4. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della Lr 14/2017

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Bergantino comprendono:

- ZTO A Centro Storico;
- ZTO B Residenziale di Completamento,
- ZTO D1 Produttiva di completamento, Dai Agroindustriale, Ds Produttive speciali;
- le aree verdi intercluse;
- i singoli lotti liberi;
- le attività produttive fuori zona;
- ZTO F le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- la viabilità compresa tra le aree urbanizzate;
- i PUA approvati e ancora vigenti;

Le tre zone AS - aree strutturali, previste dal PATI come strumenti da demandare al PI, sono comprese per la loro natura all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata così definiti, che non coincidono necessariamente con quelli individuati dal Piano di Assetto del territorio ai sensi della legge regionale n. 11/2004 sono rappresentati nella cartografia in scala 1:10.000 Tav. 4. VAR – Ambiti di urbanizzazione Consolidata (art.2, LR 14/2017).

Sono comunque fatti salvi, seppur non individuati, gli elementi fisici presenti nel Sistema degli spazi aperti, agricoli e naturali, come: edifici sparsi e relative pertinenzialità; attività produttive in zona impropria, edifici e complessi soggetti a specifica schedatura puntuale. Questi ambiti sono trattati e classificati come ambiti di urbanizzazione consolidate ai sensi della LR 14/2017.

All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale non comportano il consumo di suolo secondo la legge regionale n. 14/2017.

Direttive

Il PI precisa i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
- b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;

NORME TECNICHE

- interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
- interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017.

Prescrizioni

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PATI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui all'Articolo 3.

Articolo 5. Attuazione della Variante al PATI

Il PI dovrà verificare la capacità edificatoria residua delle aree di espansione da urbanizzare e, in base a questa, dimensionare le nuove espansioni compatibili nel rispetto del dimensionamento del PATI e della superficie massima di consumo di suolo possibile nel territorio comunale ai sensi della Lr 14/2017 e della DGR n. 668.

A tal fine è istituito un Registro del consumo di suolo contenente l'effettiva quantità di suolo consumato, da redarsi ad ogni singola Variante al Piano degli Interventi.

Articolo 6. Articoli del PATI con modifiche introdotte dalla Variante 1

Limitatamente per il Comune di Bergantino i seguenti articoli delle NT del PATI sono modificati come di seguito evidenziato

Articolo 15 - Gli Ambiti Territoriali Omogenei il dimensionamento insediativo

Contenuto

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

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1: Bergantino
- ATO 2: Melara
- ATO 3: Agricolo
- ATO 4: Agricolo Naturalistica
- ATO 5: Fiume Po

Al fine di rispondere alle direttive del PTCP sul risparmio di territorio, il PATI è dimensionato per un decennio, tenendo conto delle esigenze abitative, produttive e dei servizi derivanti dalle analisi condotte a partire dal Quadro Conoscitivo. Per ottemperare a tali fabbisogni il PATI considera sia le quote attivabili attraverso il residuo di PRG sia le nuove potenzialità individuate dal PATI [purchè non venga superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.](#)

▬

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

NORME TECNICHE**Carichi insediativi e servizi del PATI**CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE

Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
3.584,5	81.475	543	172.473	134.145	PI/PUA	61.365

*Con indice perequato del 5%

Direttive

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica - ambientale definiti dal PATI [purchè non venga superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.](#)

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

ATO 1: Bergantino**Carichi insediativi e servizi**CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE

Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
176,8	53.683	358	86.384	67.187	PI/PUA	12.788

*Con indice perequato del 5%

Direttive e prescrizioni per il PI

Linee preferenziali di intervento, residenziali e produttive, sono da valutarsi come potenziali opportunità da attivarsi in base a comprovati fabbisogni [purchè non venga superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.](#)

Il PI subordina l'attuazione delle nuove aree residenziali e produttive alla formazione di PUA.

NORME TECNICHE**ATO 2: Melara****Carichi insediativi e servizi**

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE

Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
90,8	27.791	185	40.907	31817	PI/PUA	43293

*Con indice perequato del 5%

Direttive e prescrizioni per il PI

Linee preferenziali di intervento, residenziali e produttive, sono da valutarsi come potenziali opportunità da attivarsi in base a comprovati fabbisogni.

Il PI subordina l'attuazione delle nuove aree residenziali e produttive alla formazione di PUA.

ATO 3: Agricolo**Carichi insediativi e servizi**

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE

Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
1.387,4	-	-	43.045	33.479	-	5.034

*Con indice perequato del 5%

Direttive e prescrizioni per il PI

Nei borghi il PI, dopo la verifica dei perimetri indicati dal PAT, deve prevedere gli interventi in modo puntuale definendo per ciascun edificio le modalità ed eventualmente indicando gli ambiti e i limiti per la nuova costruzione.

La schedatura degli edifici di pregio e dei fabbricati rurali predisposta dal PAT dovrà essere meglio precisata e normata dal PI definendo le modalità di intervento.

L'opportunità prevista dal PAT di sviluppare delle aree produttive-commerciali in prossimità della SR 482 potranno essere attivate attraverso PI rispettando le indicazioni contenute nell'0delle presenti norme [e purchè non venga superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.](#)

-:

NORME TECNICHE**ATO 4: Agricolo Naturalistica****Carichi insediativi e servizi**

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE							
Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica	
1.499,9	-	-	2.138	1.663	-	250	

*Con indice perequato del 5%

Direttive e prescrizioni per il PI

Nei borghi rurali il PI, dopo la verifica dei perimetri indicati dal PAT, deve prevedere gli interventi in modo puntuale definendo per ciascun edificio le modalità ed eventualmente indicando gli ambiti e i limiti per la nuova costruzione.

La schedatura degli edifici di pregio e dei fabbricati rurali predisposta dal PAT dovrà essere meglio precisata e normata dal PI definendo le modalità di intervento.

ATO 5: Fiume Po**Carichi insediativi e servizi**

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE							
Superficie totale Ha	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica	
429,5	-	-	-	-	-	-	

*Con indice perequato del 5%

Direttive e prescrizioni per il PI

La schedatura degli edifici di pregio, e dei fabbricati rurali predisposta dal PAT dovrà essere normata dal PI definendo le modalità di intervento.

Il PATI demanda al PI uno specifico progetto prevedendo interventi di recupero funzionale ed ambientale consentendo strutture agrituristiche, aree attrezzate per la sosta dei percorsi ciclabili e pedonali, e punti informativi. Il modello di riferimento assunto è quello di rafforzare questi ambiti insediati come punti del circuito turistico del Po.

Promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente può quindi avvenire attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione viste le leggi regionali. 11/04, 33/04 e 9/05.

Articolo 18 - Indirizzi e criteri per ~~le aree~~gli ambiti di urbanizzazione consolidata

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono anche le aree non urbanizzate ma già compromesse, che possono essere utilizzate ai fini edificatori nei limiti della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.

~~senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STG.~~ Sono invece esclusi dagli ~~ambiti di~~ perimetro dell'urbanizzazione consolidata, ~~gli le ambiti aree~~ già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PATI.

Direttive

Il PI potrà prevedere interventi di revisione o rettifica del limite della città consolidata che rispondono a una migliore definizione del margine in relazione allo sviluppo di una scala di maggiore dettaglio purchè non venga superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.

∴ Tali variazioni, nei limiti definiti dall' Articolo 4 delle presenti norme, non potranno comportare l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS.

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata definite dal PATI, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e ~~le aree~~gli ambiti di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il PI inoltre disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:

- 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;
- riqualificazione della Scena Urbana;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Inoltre il PI promuove il completamento e risponde alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione agli:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;
- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte.
- recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 30 ;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.

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:

NORME TECNICHE

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 58 delle presenti norme;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Prescrizioni

In attesa del primo PI all'interno della città consolidata valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PATI per quanto compatibile con il PATI stesso anche [in riferimento all'Articolo 64 delle presenti norme.](#)

Articolo 20 Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Contenuto

Il PATI indica nella Tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato. L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO [e comunque non possono superare la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018.](#)

Direttive

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

- privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PATI e dal PI stesso);
- siano adiacenti ad aree già edificate;
- riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, all'esposizione;
- rispettino preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
- consentano di realizzare gli interventi di riqualificazione della viabilità comunale.

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

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

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi. L'attivazione delle linee di sviluppo indicate dal PATI è subordinata ad uno studio della viabilità da redigere in sede di PI che obblighi la realizzazione, contestuale allo strumento attuativo, della viabilità necessaria sia in relazione all'esistente che all'appesantimento dovuto alle nuove costruzioni.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo 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.

Articolo 21 Consolidamento, linee preferenziali di sviluppo e ~~ambiti~~ [aree](#) per la realizzazione di nuove aree produttive intercomunali

Contenuto

Il PATI comprende all'interno ~~della città~~ [città degli ambiti di](#) consolidata ~~gli ambiti~~ [le aree](#) interessate ~~i~~ dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle loro possibili

NORME TECNICHE

estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse. Nel definire le destinazioni d'uso ammesse il PATI tiene conto che l'uso delle aree produttive si va sempre più evolvendo verso un modello non più monofunzionale dove sono compresenti (anche all'interno della stessa impresa) funzioni produttive, commerciali e di servizio. Non sono, perciò, previste nuove aree a specifica dotazione commerciale, alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno delle aree produttive con l'obiettivo di ottenere un mix funzionale delle zone.

Il PATI indica nella Tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo produttivo. Tali linee preferenziali di sviluppo indicano sia aree già previste dal previgente PRG e non urbanizzate né convenzionate, ma per le quali si conferma la programmazione, sia nuove possibili previsioni di ampliamento emergenti dalla domanda locale. L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI in coerenza con quanto stabilito dagli artt. 87 e 88 del PTCP: "purché in area contigua a quella occupata (...)" e purchè non sia superata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018.

Il PATI individua altresì due ambiti, in stretta connessione con il nuovo tracciato della SR 482 aperta nel novembre 2007, destinati a funzioni produttive, commerciali e direzionali appartenenti alla filiera dell'ambito a VOCAZIONE SPECIALIZZATA DELLA GIOSTRA così come previsto dagli artt. 75, 76 e 77 del PTCP

Direttive

Per tutte le aree produttive il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI e dalla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018.

Il PI per ciascuna area produttiva dovrà inoltre:

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

In sede di PI dovranno essere rispettate le direttive previste dal PTCP agli artt. 77 per quanto riguarda gli ambiti a VOCAZIONE SPECIALIZZATA e 88 per le aree di RIORDINO CONTROLLATO.

Per gli ambiti destinati alla realizzazione di nuove aree produttive intercomunali, il PI dovrà provvedere attraverso un opportuno Accordo di Programma ex art.7 della LR 11/04 da sottoscrivere tra i comuni del PATI :

- alla esatta individuazione dell'area;
- alla definizione di una normativa comune sia per l'eventuale area di Melara che per quella di Bergantino;
- all'impegno di realizzare l'area attraverso un Accordo Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/04 che individui le modalità di attuazione e gli oneri a carico dei privati
- a sottoporre l'ambito a strumento urbanistico attuativo

Negli ambiti destinati alla realizzazione di aree produttive intercomunali destinate alla filiera dell'AMBITO DI SPECIALIZZAZIONE DELLA GIOSTRA trovano sede le aziende appartenenti alla filiera dalla produzione di singole componenti all'assemblaggio e finitura, sono altresì comprese la produzione di giochi, fuochi di artificio, fiere, mostre e musei; in tali aree sono consentite le trasposizioni di aree non urbanizzate con la contemporanea riclassificazione delle stesse come zona agricola.

Prescrizioni

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

L'ampliamento delle aree produttive esistenti riferite a settori non compresi nella filiera della giostra, ex artt. 75 – 77 del PTCP, è definito nel rispetto delle direttive del PTCP che indicano come ammessi "modesti e giustificati ampliamenti (...)" purché in area contigua a quella occupata (...)" e coerenti con la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018.

NORME TECNICHE

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

La realizzazione delle nuove aree produttive intercomunali, destinate ad insediamenti della filiera dell'ambito della giostra e a trasposizioni di aree ad incremento controllato non urbanizzate devono rispettare le direttive dell'art. 77 del PTCP e sono subordinate ad Accordo di Programma tra i comuni del PATI e ad Accordo Pubblico Privato tra i comuni del PATI e i Privati proprietari. Inoltre tali interventi, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 7 agosto 2012.

Il PI subordina l'attuazione delle nuove aree produttive alla formazione di PUA.

Per tutte le aree produttive il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI [e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018.](#)

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

Contenuto

Il PATI prevede che le eventuali nuove aree per le grandi strutture di vendita, siano localizzate nelle zone produttive previste a Bergantino e a Melara lungo la strada regionale. Tali aree non devono comunque superare [la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018.](#)

Prescrizioni

Il PI nel rispetto delle quantità e della modalità previste dalla LR 50/2012 definirà l'incremento massimo di superficie territoriale da destinare a zona per attività commerciale, con particolare riferimento alle linee preferenziali di sviluppo delle aree produttive, tenendo conto della situazione viabilistica e della disponibilità e/o possibilità di recuperare aree a parcheggio. Anche per le funzioni commerciali, così come per quelle produttive, l'opportunità della realizzazione dell'area e le funzioni insediabili, compresa la grande distribuzione, sono subordinate alla realizzazione dell'infrastruttura viaria.

Articolo 26 Aree strutturali di intervento

Contenuto

Il PAT individua le aree nelle quali sono previsti interventi di riconversione urbanistica e funzionale, per le quali, in ragione delle caratteristiche morfologiche, delle destinazioni d'uso attuali e previste e per la struttura della proprietà è necessario già in sede di PATI prefigurare le modalità di intervento e le direttive e prescrizioni a cui il PI si deve attenere.

Direttive

Per ciascuna area strutturale il PAT indica le direttive e le prescrizioni per il PI.

I perimetri contenuti nel PAT possono essere variati in sede di PI o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella Tav. 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

[Tali aree sono comprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC](#)

Il PI nel Comune di Bergantino dovrà attivare tre specifici progetti del PAT attraverso altrettante aree strutturali di intervento:

- l'area strutturale 1 nel centro di Bergantino, già prevista dal PRG previgente per l'ubicazione della caserma dei carabinieri;

NORME TECNICHE

- l'area strutturale 2 Via Vaccarain prossimità del cimitero, dove sono previste unità abitative residenziali da insediare individuando puntualmente i lotti con attenzione alla prossimità con la zona di tutela della ex cava e i caratteri del territorio agricolo;
- l'area strutturale 3 Marangoni Virginio dove è previsto un cambio di destinazione d'uso da allevamento avicolo a residenza.

Articolo 54 Norma di flessibilità

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 PATI, dai parametri da questo delineati per ~~le aree~~ gli ambiti di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 – DGR 668/2018 ~~di SAU trasformabile determinato dal PATI~~ e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (le aree di edificazione diffusa consumano ~~SAU suolo~~ 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 del 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 VAS.

Al fine di semplificare l'attività amministrativa e di dare attuazione alle fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 2299 del 09 Dicembre 2014, nella valutazione di incidenza dei Piani degli Interventi va ricompresa la valutazione di piani attuativi, progetti e interventi previsti dal piano stesso (le fattispecie di esclusione pertinenti in tal caso sono quelle riferibili ai numeri 2 e 6 di cui al paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 2299/2014).