



Comune di Cartura  
Regione del Veneto  
Provincia di Padova

---

# P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo

elaborato 2

adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Novembre 2020

---

A.6.1 - Norme Tecniche  
"variazioni"

**Progettista:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Variante n. 1  
Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

## ELABORATO 2 | NORME TECNICHE / VARIAZIONI

PREMESSA.....	4
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione.....	5
Articolo 5 - Elaborati del P.A.T. ....	10
TITOLO SECONDO - DIRETTIVE .....	12
Articolo 6 – Perequazione urbanistica.....	12
TITOLO SESTO - TRASFORMABILITA.....	16
Articolo 19 - Norme di carattere generale .....	16
Articolo 20 - Azioni strategiche .....	18



## PREMESSA

1. Il Comune di Cartura è dotato di:
  - PATI tematico del "Conselvano" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 28.11.2008 successivamente approvato nella conferenza di servizi del 06.07.2011 e ratificata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 191 del 23.07.2012 pubblicato nel BUR n. 66 in data 17.08.2012;
  - PAT comunale, adottato dal Commissario ad acta - in sostituzione del Consiglio Comunale - con Deliberazione n.1 del 05.11.2009 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Padova il 17.06.2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 81 del 15.03.2010 pubblicato nel BUR n.29 del 13.04.2012;
  - PI (2016/21), di raccordo generale con la disciplina del PATI e PAT, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10.12.2015 e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 13.04.2016;
  - PI (2016/21) variante 1, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2018 e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 22.05.2019.
2. La variante n. 1 al PAT - di adeguamento alla LR. 14/2017 - delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni.
3. Sono di seguito individuati gli articoli del PAT vigente (DGP. 81/2010) variati con il recepimento della LR. 14/2017; sono evidenziati con il colore "rosso barrato" il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore "blu" il testo integrato ([integrazione](#)).



## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 2 - Obiettivi generali, processo pianificatorio e strumenti di attuazione

#### 2.1 Obiettivi

Per obiettivi si intendono le finalità generali del P.A.T. e le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio; gli obiettivi non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.

Il P.A.T. sviluppa a sc. 1:10.000, integrandole, le scelte progettuali del P.A.T.I. dei Comuni del Conselvano, elaborato in scala 1:25.000 relativamente ai seguenti temi:

1. sistema ambientale;
2. difesa del suolo;
3. paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico;
4. servizi a scala sovracomunale;
5. settore turistico-ricettivo;
6. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale;
7. attività produttive;
8. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

Il P.A.T. sviluppa inoltre le scelte relative agli altri temi del P.A.T. e precisamente:

1. sistema insediativo residenziale;
2. centri storici;
3. sistema rurale;
4. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse comunale;
5. servizi a scala comunale.

Relativamente ai singoli temi gli obiettivi sono i seguenti:

- sistema ambientale: conservare e valorizzare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturale a vantaggio delle generazioni presenti e future;
- difesa del suolo: salvaguardare il territorio dai principali rischi, conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale, regolando l'impiego delle risorse rinnovabili nei limiti delle capacità di rigenerazione;
- paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico: salvaguardare le attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; tutelare gli immobili di valore monumentale e le ville venete, prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;
- servizi: elevare la qualità della vita individuando le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più



funzioni strategiche o di servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità;

- settore turistico-ricettivo: individuare aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: ottimizzare la funzionalità dei sistemi esistenti con l'obiettivo della riduzione degli inquinamenti in atmosfera e il conseguente miglioramento dell'ambiente locale;
- sistema produttivo: riqualificare le zone produttive esistenti anche attraverso la riduzione al minimo dell'impiego delle risorse non rinnovabili e perseguire l'uso e la gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e inquinanti; favorire il sistema delle filiere, ovvero di una fitta rete di rapporti tra le imprese ed i rispettivi processi produttivi;
- fonti di energia rinnovabili: favorire, anche mediante premialità, il risparmio energetico e l'impiego delle risorse energetiche rinnovabili;
- centri storici: stabilire la gamma degli interventi possibili, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio e definire norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione, nonché degli spazi di sosta e parcheggi;
- sistema insediativo residenziale: favorire il rinnovo urbano, la prevenzione dei rischi naturali e tecnologici, la riduzione dei consumi energetici, relativi costi ed emissioni e dell'utilizzo delle risorse ambientali, la promozione dell'utilizzo di materiali e tecnologie attente ai principi di salvaguardia ambientale, la promozione dell'architettura di qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo;
- sistema rurale: tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola limitandone il consumo per diverse destinazioni; promuovere lo sviluppo di un'agricoltura improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzate al risparmio di energie e risorse non riproducibili; prevedere, mediante la determinazione di crediti edilizi, la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado.

Il P.A.T. fa pertanto propri, per quanto di competenza territoriale del Comune di Cartura, i contenuti e la normativa previsti dal P.A.T.I. del Conselvano che vengono confermati ed in parte approfonditi, nonché integrati per i temi urbanistici non trattati dal P.A.T.I. stesso.

Restano quindi integralmente salve, per quanto non espressamente indicato nel presente P.A.T., le scelte operate dal P.A.T.I. in questione, peraltro già recepite con la adozione dello strumento intercomunale da parte del Consiglio Comunale.

## 2.2 Principi

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del P.A.T. di Cartura si ispirano ai seguenti principi:

- a) "sostenibilità" (verificata mediante lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica), cioè una pianificazione che risponda alle



- esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze;
- b) "trasparenza, partecipazione, sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza" realizzate mediante:
    - b1 - l'adozione di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, che fornisca elementi conoscitivi raffrontabili;
    - b2 - il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal P.A.T.;
  - c) "copianificazione", cioè l'adozione di procedure che garantiscano la cooperazione tra i Comuni interessati, la Provincia e la Regione, la condivisione delle scelte pianificatorie e la coerenza del P.A.T. con gli strumenti di pianificazione sovracomunale;
  - d) "perequazione", cioè l'equa ripartizione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi urbanistico-edilizi;
  - e) "credito edilizio e compensazione", cioè ipotesi privilegiate per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana nonché per l'indennizzo di vincoli espropriativi;
  - f) "qualità architettonica", intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale, che recepisca le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, sicurezza, durata, ecc.) ed estetiche, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.
  - g) "il contenimento del consumo di suolo": la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2 co. 1 d) della LR. 11/2004.

### 2.3 Strumenti

L'Amministrazione Comunale per l'attuazione del P.A.T. può avvalersi dei seguenti strumenti:

- a) "accordi esecutivi di pianificazione", finalizzati a favorire e coordinare, tramite forme associative, l'attuazione delle previsioni intercomunali del P.A.T. e del P.A.T.I. e realizzare eventualmente la perequazione territoriale e ambientale tra due o più Comuni;
- b) "accordi tra soggetti pubblici e privati", per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della



legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi;

- c) "accordi di programma", per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, Provincia e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
- d) "accordi fra pubbliche Amministrazioni" ai sensi dell'art. 15 della L. n° 241/1990, per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- e) "forme associative" comprendenti:
  - "convenzioni" tra gli Enti locali per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi comuni (art. 30 D. Lgs. n° 267/2000);
  - "consorzi", tra Enti locali, per la gestione associata di servizi e l'esercizio associato di funzioni (art. 31 D. Lgs. n° 267/2000);
  - "unioni di Comuni", ossia Enti locali costituiti da due o più Comuni contermini allo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni di loro competenza.  
L'unione ha potestà regolamentare per la disciplina della propria organizzazione, per lo svolgimento delle funzioni ad essa affidate e per i rapporti anche finanziari con i Comuni (art. 32 D. Lgs. n° 267/2000);
- f) "intese", relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T.I., P.A.T. e del P.I. adottati (art. 28 L.R. n° 11/2004).

#### 2.4 Contenuti e ambiti di applicazione

Il P.A.T., redatto in base a previsioni decennali e con i contenuti degli artt. 13 e 15 della L.R. 11/04:

- stabilisce gli obiettivi della pianificazione comunale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni in esso programmate;
- determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio a livello programmatico che, in quanto tali non hanno efficacia conformativa della proprietà e non costituiscono vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio;
- definisce i vincoli e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici;
- detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione del P.A.T..

In applicazione della LR. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la variante n. 1 al PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 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 co. 2 a) della LR. 14/2017.

**Articolo 5 - Elaborati del P.A.T.****A – Elaborati di progetto:**

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	Sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invarianti	Sc. 1:10.000
tav. A.3 – Carta delle fragilità	Sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	Sc. 1:10.000
tav. A.5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 - variante 1	Sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	
A.5.1 – Carta dello scenario 1	Sc. 1:10.000
A.5.2 – Carta dello scenario 2	Sc. 1:10.000
A.5.3 – Carta delle previsioni di pianificazione dei Comuni contermini	Sc. 1:10.000
A.5.4 – Carta del consumo del suolo	Sc. 1:10.000
A.5.5 – Carta di coerenza delle linee preferenziali di sviluppo insediativo	Sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	
A.10 – Dimensionamento del consumo di suolo - variante 1	
A.11 - Registro fondiario - variante 1	

**B – Elaborati di analisi:****B.1 – ANALISI URBANISTICHE**

B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	Sc. 1:10.000
B.1.2 – P.R.G. vigente – tav. 13.1	Sc. 1:10.000

**B.2 – GEOLOGIA**

B.2.1 – Carta geomorfologica	Sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta litologica	Sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta idrogeologica	Sc. 1:10.000
B.2.4 – Carta degli elementi geomorfologici non evidenti	Sc. 1:10.000
B.2.5 – Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica	
B.2.5.1 Allegato prove	
B.2.5.2 Allegato A	

**B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

B.3.1 – Carta amministrativa e di inquadramento	Sc. 1:10.000
B.3.2 – Carta idrografica	Sc. 1:10.000
B.3.3 – Carta del microrilievo	Sc. 1:10.000
B.3.4 – Carta geopedologica	Sc. 1:10.000
B.3.5 – Carta delle aree con problemi idraulici	Sc. 1:10.000
B.3.6 – Carta opere idrauliche	Sc. 1:10.000
B.3.7 – Carta rete fognaria	Sc. 1:10.000
B.3.8 – Valutazione di Compatibilità Idraulica	Sc. 1:10.000
B.3.8.1 Allegato A	
B.3.8.2 Allegato B	

**B.4 – SETTORE PRIMARIO**

B.4.1 – Carta di analisi della S.A.U.	Sc. 1:10.000
B.4.2 – Carta di analisi dell'uso del suolo e del paesaggio agrario	Sc. 1:10.000
B.4.3 – Relazione tecnica – Rapporto studio agronomico	
B.4.3.1 Regolamento tipo per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue	



B.4.3.2 Prontuario per la realizzazione delle opere di mitigazione	
B.4.3.3 Carta individuazione allevamenti intensivi	Sc. 1:10.000

Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T. hanno valore prescrittivo i seguenti:

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	Sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invarianti	Sc. 1:10.000
tav. A.3 – Carta delle fragilità	Sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	Sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	
A.6 – Norme Tecniche	
<a href="#">A.6.1 – Norme Tecniche - variante 1</a>	
<a href="#">A.10 – Dimensionamento del consumo di suolo - variante 1</a>	

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 V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

La variante 1 al PAT ai sensi della LR. 14/2017 è costituita dai seguenti elaborati:

- elab. 01      tav. A.5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 - variante 1      Sc. 1:10.000
- elab. 02      [A.6.1 – Norme Tecniche - variante 1](#)
- elab. 03      [A.8.1 – Relazione di progetto - variante 1](#)
- elab. 04      [A.10 – Dimensionamento del consumo di suolo - variante 1](#)
- elab. 05      [A.11 - Registro fondiario - variante 1](#)
- elab. 06      [B.3.8.1 - Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica - variante 1](#)

Restano invariate le disposizioni delle Norme Tecniche del PAT approvato con DGP. 81/2010) ed i contenuti di tutti gli elaborati non in contrasto con la variante 1 al PAT di recepimento della LR. 14/2017.



## TITOLO SECONDO - DIRETTIVE

### Articolo 6 – Perequazione urbanistica

#### 6.1 Definizione

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 dalle dotazioni territoriali.

#### 6.2 Criteri e modalità di applicazione

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo e ambiti di riqualificazione e riconversione" di cui alla Tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dai P.R.G. vigenti, confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T..

Negli ambiti oggetto di P.U.A. approvati dal Consiglio Comunale sulla base del precedente P.R.G., ancorché non convenzionati alla data di adozione del P.A.T., qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione della prima variante al P.I., considerato che con l'approvazione del P.A.T. il P.R.G., per le parti compatibili diventa il primo P.I., si applicherà, nei termini di validità degli P.U.A. stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del P.A.T.. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal P.I..

Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico privato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.



Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e non può essere superiore al 50% del plusvalore.

Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della convenienza pubblica, in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali, a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuova urbanizzazione, il Comune, con opportuni avvisi pubblici, può invitare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati a trasmettere, [nel rispetto di quanto previsto all'art. 17 co.4 della LR. 11/2004 ai sensi del IV comma dell'art. 17 della L.R. 11/04](#), proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e nel rispetto dei contenuti – modalità dello stesso avviso di cui al successivo punto 6.3.

L'Amministrazione Comunale seleziona con il P.I. le proposte di accordo pubblico-privato in cui è verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc., aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S..



### 6.3 Attuazione

La perequazione urbanistica si attua per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire all'interno di ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima di ~~S.A.U. trasformabile~~ di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ~~in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.~~, nel rispetto della quantità massima complessiva di cui all'art. 19.2;
- le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti interessati con i seguenti contenuti minimi:
  - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private e pubbliche;
  - garanzie di carattere finanziario;
  - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti;
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte dovrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed



alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti, titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica, atti unilaterali d'obbligo registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una Scheda urbanistica che definisca:

- ambito ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alla proposta selezionata si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.



## TITOLO SESTO - TRASFORMABILITÀ

### Articolo 19 - Norme di carattere generale

#### 19.1 Dimensionamento del P.A.T.

Il calcolo decennale 2009-2018 del fabbisogno insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari è analiticamente riportato nella relazione tecnica del P.A.T. ed è pari a:

- fabbisogno residenziale:  $m^3$  300.000 pari a 1.000 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di  $300 m^3/ab$  a fronte di un dato di fatto complessivo pari a  $338 m^3/ab$ ;
- fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale:  $m^3$  30.000 pari a  $m^2$  10.000 di s.l.p.;
- fabbisogno per attività produttive commerciali–direzionali (superficie territoriale):  $m^2$   $256.000 \times 5\% = m^2$  12.800.

Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della ~~superficie agricola utilizzata (S.A.U.) trasformabile~~ quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al punto successivo, tenuto conto della potenzialità edificatoria residua del P.R.G. vigente.

Sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree oggetto di piani urbanistici attuativi convenzionati, nonché le aree a destinazione produttiva finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire nel rispetto della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

#### 19.2 Limite quantitativo massimo di ~~S.A.U. trasformabile~~ consumo di suolo

~~Il limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile è determinato come segue:~~

~~Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: ha 1.333~~

~~Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): ha 1.569~~

~~Rapporto S.A.U./S.T.C.: 84,96 % > 61,3%~~

~~Parametro di trasformabilità: 1,3 % di S.A.U.~~

~~S.A.U. massima trasformabile: ha  $1.333 \times 1,3\% \times 1,10 =$  ha 19,06~~

~~L'individuazione delle aree trasformabili è demandata al P.I.~~

~~Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della S.A.U. trasformata nel rispetto dei seguenti principi:~~

- ~~la S.A.U. trasformabile è un dato progettuale del P.A.T. che trova una dimensione applicativa nel P.I.;~~
- ~~la percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E vigenti, con caratteristiche S.A.U.;~~
- ~~il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non è soggetto a limiti di trasformabilità;~~
- ~~la conversione in S.A.U. con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con~~



~~destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.  
L'individuazione in sede di P.I. dei "Nuclei residenziali in zona agricola" comporta un consumo di S.A.T. solo relativamente alla quantità di superficie occupata dai nuovi lotti edificabili identificati all'interno della zona. Questo perché la nuova zona, seppure di classificazione diversa da quella agricola, viene attuata attraverso l'individuazione di singoli lotti trasformabili e non attraverso la previsione di un indice di edificabilità dell'intera zona territoriale omogenea.  
Qualora venga modificata la modalità di calcolo, la quantità di S.A.U. è automaticamente modificata senza necessità di variare il P.A.T.~~

Ferma restando la quantità massima di superficie che può essere interessata dal consumo di suolo ed il rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, la quantità assegnata nell'elaborato "04 - Dimensionamento del consumo di suolo - variante 1 al P.A.T." è da considerarsi complessiva; il Piano degli interventi può prevedere la ripartizione tra ATO.

La revisione quinquennale della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, co. 2 lett. a) e co. 6 della LR. 14/2017 comporta l'aggiornamento automatico della quantità assegnata al comune, senza configurarsi variante al P.A.T..

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 10,20 ettari (102.000 m<sup>2</sup>) come previsto dalla DGR. 668 del 15 maggio 2018.

Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 4, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.

I P.I. daranno attuazione al P.A.T. nei limiti stabiliti dalla LR. 14/2017 nella quantità prevista dal provvedimento regionale e del presente articolo (10,20 Ha - 102.000 m<sup>2</sup>); i P.I. prevedranno a monitorare la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario".

Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le



potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

## Articolo 20 - Azioni strategiche

### 20.1 Disposizioni generali

Nella qualificazione del sistema insediativo il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi specifici da attuarsi in sede di P.I. e di P.U.A.:

- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti, del loro consumo di risorse non rinnovabili e degli impatti strutturali ed infrastrutturali connessi;
- previsione delle linee preferenziali di sviluppo in contiguità con aree di urbanizzazione consolidata;
- offerta di servizi di qualità ad abitanti e imprese;
- per il settore turistico ricettivo si richiamano i contenuti degli indirizzi e prescrizioni dell'art. 10 delle N.T. del P.A.T.I. del Conselvano per quanto riguarda la sostenibilità ambientale del settore;
- attuazione in sede di P.I. e di P.U.A. di n° 2 accordi pubblici-privati di cui alle delibere: – di Giunta Comunale n° 37 del 21 giugno 2007; – di Consiglio Comunale n° 26 del 13 luglio 2007;
- compensazione di almeno il 10% della CO<sub>2</sub> prodotta nelle aree nuove zone di espansione e nelle aree di trasformazione;
- [contenimento del consumo di suolo](#).

Le modalità di compensazione della CO<sub>2</sub> sono stabilite in sede di P.U.A. scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura (min. 10% della compensazione);
- energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);
- efficienza energetica (edifici).

Il Comune riporterà annualmente, in occasione della redazione del bilancio amministrativo, un elenco delle concessioni rilasciate dalle quali risulti la quantità di CO<sub>2</sub> compensata, le modalità di compensazione richieste e il valore economico introitato per le aree da adibire a bosco di pianura.

[I P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.](#)

[Qualora a seguito della verifica di cui al precedente co. 6 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:](#)

- [a\) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo previsto dalla LR.14/2017 e successiva DGR. 668 del 15 maggio 2018 specificato al precedente art. 19.2 \(Limite quantitativo massimo di consumo di suolo\);](#)
- [b\) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che,](#)



conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente art. 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

I PI:

- a) definiscono le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui all'art. 5 co. 1 della LR. 14/2017 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie;
- b) individuano il perimetro degli ambiti urbani degradati, cui art 6 della LR. 14/2017, da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona / tessuto, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.

#### **20.1bis Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR.14/2017**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 comprendono:

- a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;
- c) i nuclei insediativi in zona agricola.

I P.I. precisano - attraverso una scala di rappresentazione di maggior dettaglio - i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sulla base di una precisa rilevazione dello stato di fatto, della particellazione fondiaria e funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità all'ambito di urbanizzazione consolidato



individuato nella tav. n° 5 " Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui art. 2 LR. 14/2017 - variante 1" e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- b) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- c) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente anche attraverso l'impiego dell'istituto del credito edilizio.

I P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T.:

- 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 del 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;
  - 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.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal P.I., qualora compatibili con il P.A.T., in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al precedente articolo 19.2 (Limite quantitativo massimo di consumo di suolo).

## 20.2 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali e prevalentemente attività economiche non integrabili con la residenza, individuati nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità" rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione e all'interno delle quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione, la cui puntuale definizione, modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi, vengono definiti dal P.I.; rappresentano inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.A.T..

Il P.I., relativamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;



- c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto ~~del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T.~~ della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza.

Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della L.R 11/2010, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A..

Negli ambiti oggetto di P.U.A. approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente P.R.G., ancorché non convenzionati alla data di adozione del P.A.T., qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione della prima variante al P.I., si applicherà, nei termini di validità dei P.U.A. stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del P.A.T.I..

In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal P.I..



L'adozione del P.I. comporterà, per i P.U.A. non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al nuovo strumento generale.

### 20.3 Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. 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 P.I..

In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei



vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo":

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza di cui all'art. 25, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione.

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T..

L'individuazione in sede di P.I. dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione; – superficie fondiaria non inferiore a  $m^2$  7.500;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a  $0,5 m^3/m^2$  (rif. Ex art. 24 L.R. 61/85);
- rapporto di copertura riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).

La disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a  $m^3$  500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti fino ad un massimo di  $m^3$  800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi



- previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti; nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
  - che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore a 100 m ove non siano presenti abitazioni;
  - che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevanti alla data di adozione della prima variante al P.I. ed eventualmente integrati in sede di osservazioni al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;
  - che nella scheda relativa al singolo "nucleo residenziale in ambito agricolo", il P.I. possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei "nuclei residenziali in ambito agricolo", la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citati in precedenza.

Le N.T.O. del P.I., nel caso di ambiti di edificazione diffusa non identificabili come "nuclei residenziali in ambito agricolo" per carenza dei requisiti di cui al presente articolo, potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto della L.R. 11/04.

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa anche le aree classificate C1.1 dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori, adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente



## 20.4 Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Gli ambiti di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella tav. 4 “Carta della trasformabilità” e cioè le parti del territorio comunale in cui inserire, con il P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi.

Le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti per nuovi insediamenti dimensionalmente significativi sotto il profilo strategico.

L’individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione” fatte salve variazioni di assestamento previste dall’art. 20.7 e deve essere di norma funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sulla scorta dei “criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica” di cui all’art. 6.2;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A.;
- relativamente alle previsioni di sviluppo insediativo in adiacenza agli ambiti di edifici/manufatti tutelati, particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli interventi, al fine di salvaguardare caratteri identitari e connotati visuali dei beni storici-ambientali ivi presenti, anche attraverso l’interposizione di aree verdi (rete ecologica secondaria/aree verdi pubbliche ...), o assumendo parametri urbanistici non impattanti (altezze dei nuovi edifici rapportate alla distanza dai beni storici al contorno ...), o prescrivendo che “le nuove progettazioni contengano uno studio di inserimento paesaggistico degli interventi rispetto al contesto urbano storico di riferimento”;
- le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d’acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all’interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico. Inoltre, le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

Le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall’amministrazione, verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell’esistente, di riqualificazione delle aree



degradate e attuabili tramite interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale. Le direzioni individuate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispondono sostanzialmente a requisiti fondamentali quali la contiguità con il tessuto urbanizzato, il rispetto di valori ambientali e la tutela delle aziende e degli investimenti agrari circostanti.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T. confermano le zone di espansione non ancora convenzionate, previste dal P.R.G. vigente.

Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad "arcipelago", perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T..

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e della **S.A.U. trasformabile quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.**

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, dovrà seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria:

1. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
2. aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
3. altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

A seguito dell'approvazione del P.A.T., le previsioni del P.R.G. vigente e adottato confermate dal P.A.T., acquistano il valore e l'efficacia del P.I., come pure, fino all'adozione del primo P.I., le N.T.A. del P.R.G. vigente per le parti non contrasto con le presenti N.T..

## 20.5 Ambiti di riqualificazione e riconversione

Gli ambiti di riqualificazione e riconversione sono individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" e coincidono con le parti del territorio in cui il P.I. può prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica nel rispetto del dimensionamento del Piano, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, individuando, oltre al perimetro dell'area, la destinazione d'uso e gli indici edilizi.

In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti



finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

Il P.I. può modificare gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nel P.A.T., senza procedere ad una variante allo stesso, nel rispetto delle seguenti regole:

- la riqualificazione e riconversione deve rispettare gli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
- tutte le aree di riqualificazione devono essere soggette a P.U.A..

Fino all'approvazione della prima variante al P.I., sugli immobili di cui al presente punto non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto delle normative del P.R.G. vigente.

Il P.I. dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove, secondo i criteri indicati nel precedente art. 7.

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato, con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.

## 20.6 Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale

In tali ambiti gli obiettivi da perseguire e relativa metodologia sono quelli individuati nel precedente art. 7 delle presenti N.T., da attuarsi convertendo la volumetria esistente, relativa ad attività produttive in zona impropria, opere incongrue ed elementi di degrado, da demolire, in capacità volumetrica – credito edilizio – da utilizzare in altra sede appropriata rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene demolito o anche di terzi cessionari, con conseguente trasformazione dell'area di sedime e pertinenziale dell'opera incongrua in **S.A.U. superficie naturale e seminaturale**.

Il P.I. dovrà normare gli interventi di riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazione non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.



Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato, con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi.

La procedura si conclude con la forma e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Non sono stati individuati nel territorio comunale ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale di rilevanza strategica, ed eventuali ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale individuati dal P.I., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza comunale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

## 20.7 Limiti fisici alla nuova edificazione

La tav. n° 4 "Carta delle trasformabilità" individua i limiti fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, all'interno dei diversi A.T.O., con espresso riferimento al tessuto urbanizzato (parcheggi, viabilità, edificazione) e non ai limiti di zona.

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.

Il P.I., all'interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive, commerciali, direzionali e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., può prevedere parziali variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T., con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, nel rispetto della ~~S.A.U. massima trasformabile~~ **quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo**, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della V.A.S..

All'interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.



## 20.8 Attività produttive/commerciali in zona impropria

Il P.I. individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il P.I. indica, in particolare:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali il P.I. definisce la specifica normativa, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 80% della superficie coperta esistente e a m<sup>2</sup> 1.500 di s.l.c., escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T..

Il P.I. può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.

Sono comunque fatte salve e confermate le previsioni urbanistiche relative a varianti al P.R.G. approvate, finalizzate al potenziamento di attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria.

## 20.9 Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.

Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al D.P.R. n° 447/98 relativamente alle attività economiche, in variante al P.A.T. ed al P.I., è limitato all'ampliamento di quelle esistenti in Z.T.O. D che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zone vincolate di cui all'art. 13 e in ambiti agricoli di buona integrità.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data del 1° marzo 2008.

Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;



- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc.;

Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale e il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e relativa normativa di recepimento.

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- controllo dell'inquinamento diffuso:
  - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
  - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
  - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.



Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19.1. Lo S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali, nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile e comunicate all'ufficio del P.A.T.I..

#### **20.10 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.I. non individua nel territorio comunale contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.