



**COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VICENZA)**

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PAT IN APPLICAZIONE DELLA LR14/17**

**RELAZIONE TECNICA**

**OTTOBRE 2019**



<b>A.</b>	<b>IL QUADRO NORMATIVO .....</b>	<b>4</b>
1	LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO .....	4
2	MODIFICHE ALLA LR11/04 INTRODOTTE CON LA LR14/17 .....	7
<b>B.</b>	<b>GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI .....</b>	<b>10</b>
1	IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO E I PIANI DEGLI INTERVENTI .....	10
2	SAU TRASFORMABILE/QUANTITÀ DI CONSUMO DI SUOLO .....	13
3	PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA .....	15
4	CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI GIÀ ZONIZZATI DAL PI .....	17
<b>C.</b>	<b>MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT .....</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>ELENCO DEGLI ELABORATI.....</b>	<b>24</b>

## A. IL QUADRO NORMATIVO

### 1 LA NUOVA LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - 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". Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

In primo luogo la legge definisce gli interventi che sono sempre ammessi in quanto non influiscono sul consumo di suolo e che sono elencati all'art. 12:

*Art. 12 Disposizioni finali.*

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
  - a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli **ambiti di urbanizzazione consolidata**;
  - b. gli interventi di cui agli articoli 5 (**Riqualificazione edilizia ed ambientale**) e 6 (**Rigenerazione urbana sostenibile**), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
  - c. i lavori e le **opere pubbliche o di interesse pubblico**;
  - d. gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di **sportello unico per le attività produttive** e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
  - e. gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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 **legge regionale 8 luglio 2009, n. 14** "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;
  - h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei **piani di area e nei progetti strategici** di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.  
*Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, lettera b), sono consentite eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale.*

L'art. 13 della stessa legge introduce disposizioni transitorie da applicarsi fino a quando i comuni o la Regione non provvedono rispettivamente ai sensi dei commi 10 (provvedimento della Giunta regionale di che stabilisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento) e 11 (variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale), continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento regionale.

La Giunta Regionale nella seduta del 15 maggio 2018 ha approvato il provvedimento sopra richiamato, pubblicato sul

BUR in data 25 maggio 2018, che prevedeva 18 mesi di tempo (25 novembre 2019) per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Successivamente in data 4 aprile 2019 (pubblicata sul BUR 32 in data 5 aprile 2019) è entrata in vigore la Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". L'articolo 17 comma 7 riporta:

*I termini previsti dall'articolo 48 ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per l'adeguamento dei comuni alla legge sul contenimento del consumo di suolo e allo schema di Regolamento edilizio tipo (RET), sono rideterminati al 31 dicembre 2019.*

Nel frattempo, rispetto alle deroghe contenute nell'articolo 13, permangono valide le seguenti:

*Art. 13 Disposizioni transitorie.*

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, fino all'emanazione del provvedimento di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
  - a. non è consentito consumo di suolo;
  - b. non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.
2. In deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera a), sono consentiti gli **interventi negli ambiti ineditati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria** complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, per i comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano regolatore generale e, comunque, non oltre la capacità massima assegnata.
3. ....
4. Sono fatti salvi i **procedimenti in corso** alla data di entrata in vigore della presente legge relativi:
  - a. ai titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;
  - b. ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, la cui realizzazione comporta consumo di suolo.
5. Per i procedimenti in corso di cui al comma 4 si intendono:
  - a. nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
  - b. nel caso dei piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.

Sono, altresì, fatti salvi gli **accordi tra soggetti pubblici e privati**, di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.

Lo stesso Provvedimento della Giunta Regionale assegna al Comune di Torri di Quartesolo la quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a **ha 13,51** demandando al Comune la verifica della SAU trasformabile residua precisando che dovrà essere utilizzato come riferimento il dato più basso tra i due.

Questo procedimento comporta la verifica di quanto utilizzato nei precedenti PI e il bilancio della superficie rimanente.

L'adeguamento consiste in una Variante al PAT da redigersi con procedura semplificata (art. 48ter della LR 11/2004, art. 14 della LR 14/2017):

2. *Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*
3. *Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata*
4. *Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
5. *La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.*

## 2 MODIFICHE ALLA LR11/04 INTRODOTTE CON LA LR14/17

Con l'approvazione della LR 14/17 è stata modificata la legge 11/04, *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*, di seguito si riportano le principali modifiche che hanno attinenza con la Variante di adeguamento al PAT e quelle relative alle aree già pianificate dal PI, ma non comprese nel tessuto consolidato in quanto non attivate. Questa seconda fattispecie non ha attinenza diretta con il PAT ma deve comunque essere verificata la coerenza con le Norme Tecniche dello stesso PAT.

### **Art. 13 – Contenuti del Piano di assetto del territorio (PAT).**

1. *Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:*
  - a) *verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;*
  - b) *disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;*
  - c) *individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*
  - d) *recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;*
  - e) *individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;*
  - f) *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 legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;*
  - g) *detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;*
  - h) *detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;*
  - i) *assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;*
  - j) *individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;*
  - k) *determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*
  - l) *definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;*
  - m) *precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;*
  - n) *detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la*

*ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;*

- o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);*
  - p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;*
  - q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;*
  - r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori;*
  - r bis) indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo.*
2. *Ai fini della presente legge gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.*
3. *Il PAT è formato:*
- a) da una relazione tecnica che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;*
  - b) dagli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;*
  - c) dalle norme tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche;*
  - d) da una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'articolo 10 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c).*
4. *I comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, così come individuati dal PTCP, possono predisporre il PAT in forma semplificata secondo le modalità definite con atto di indirizzo di cui all'articolo 46, comma 2, lettera g).*

#### **Art. 14 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio.**

- 1. *La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.*
- 2. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*
- 3. *Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.*
- 4. *La giunta provinciale approva il piano entro duecentoquaranta giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.*
- 5. *Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.*

6. *La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:*
  - a) *la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;*
  - b) *la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;*
  - c) *la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica;*
  - c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).*
7. *Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).*
8. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.*
9. *Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.*
10. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.*
11. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.*

## B. GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

### 1 IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO E I PIANI DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Torri di Quartesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con delibera di C.C. n. 18 del 22/03/2012; successivamente il PAT è stato approvato dalla Provincia di Vicenza con Deliberazione Commissario straordinario n. 163 del 14/08/2013 nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Provinciale.

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a 16,52 ha.

La quantificazione e le modalità di trasformazione della SAU sono disciplinate dall'art. 17 delle NT del PAT.

L'articolo 12 delle NT del PAT riporta il dimensionamento del Piano così articolato:

ATO	AREE RESIDENZIALI		AREE PRODUTTIVE	AMBITI DIFFUSI		CREDITI	CESSIONE DOTAZIONI URBANISTICHE O CREDITI
	VOLUME RESIDENZIALE	AB/TEORICI	SUP COPERTA	VOLUME	AB/TEORICI	AB/TEORICI	SUPERFICIE
<b>ATO 1 TORRI</b>							
TESSUTO CONSOLIDATO	38.953	260	17.796	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	187.608	1.085	4.099	-	-	195	47.417
	<b>226.561</b>	<b>1.345</b>	<b>21.895</b>	-	-	<b>195</b>	<b>47.417</b>
<b>ATO 2 LERINO MAROLA</b>							
TESSUTO CONSOLIDATO	171.414	1.057	-	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	59.543	246	-	-	-	151	22.604
	<b>230.957</b>	<b>1.303</b>	-	-	-	<b>151</b>	<b>22.604</b>
<b>ATO 3 CENTRO COMMERCIALE</b>							
TESSUTO CONSOLIDATO	-	-	19.620	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	-	-	-	6.615	44	-	-
	-	-	<b>19.620</b>	<b>6.615</b>	<b>44</b>	-	-
<b>ATO 4 TERGOLA</b>							
TESSUTO CONSOLIDATO	5.504	37	-	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	-	-	-	14.490	97	-	-
	<b>5.504</b>	<b>37</b>	-	<b>14.490</b>	<b>97</b>	-	-
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>463.023</b>	<b>2.685</b>	<b>41.515</b>	<b>21.105</b>	<b>141</b>	<b>346</b>	<b>70.021</b>

Lo stesso articolo riporta i casi di intervento che non incidono sul dimensionamento del PAT e che sono i seguenti:

*Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo, cioè non sottraggono volumetria dal dimensionamento del PAT:*

- *l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;*
- *l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti presentati prima della data di adozione del PAT e compatibili con il Piano stesso;*
- *incrementi volumetrici connessi con il cambio d'uso verso la destinazione residenziale di attività incompatibili, collocate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata;*
- *nelle zone residenziali e nei centri storici, i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;*
- *l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;*
- *gli interventi edilizi legati al titolo V della L.R.11/04;*
- *il cambio d'uso di edifici di interesse e di valore storico ambientale interni ed esterni ai centri storici e delle ville venete;*
- *negli ambiti di urbanizzazione consolidata gli ampliamenti o le nuove costruzioni in adeguamento agli indici di zona inferiori a 450 mc;*
- *nelle zone agricole gli ampliamenti e le nuove costruzioni già consentite in applicazione della normativa regionale e statale.*

*Nella quantificazione delle dotazioni urbanistiche aggiuntive sono riportate le superfici minime previste dal PAT, non sono quantificate le quote perequative e le cessioni di aree a uso pubblico già previste dal PRG.*

Dalla verifica del dimensionamento del PI vigente è stata calcolata la SAU destinata alla trasformazione; il calcolo della SAU trasformabile è stato eseguito con i seguenti criteri previsti dalla L.R. 11/2004:

- gli interventi che ricadono in aree della programmazione vigente (ZTO A, B, C, D, F) non determinano un reale consumo di SAU;
- gli altri interventi, che prevedono una trasformazione del territorio in aree non previste dalla pianificazione previgente (PRG) e che ricadono entro i limiti geografici della SAU definita dal PAT, consumano SAU.

<b>CALCOLO DELLA SAU TRASFORMATA</b>	
	HA
<b>SAU TRASFORMABILE DA PAT</b>	<b>16,52</b>
SAU TRASFORMATA 1° PI approvato con DCC n.32 del 21.05.2014, efficace dal 10.06.2014	-1,23
SAU TRASFORMATA 2° PI approvato con DCC n. 49 del 30.07.2015 efficace dal 03.09.2015	+0,04
SAU TRASFORMATA 3° PI approvato con DCC n. 40 del 05.07.2017 efficace dal 02.08.2017	0
SAU TRASFORMATA 4° PI approvato con DCC n. 2 del 01.02.2019	-0.587
<b>SAU RESIDUA</b>	<b>14,743</b>

Rispetto al dimensionamento del PAT, i quattro Piani degli Interventi hanno comportato le seguenti variazioni:

ATO	AREE RESIDENZIALI		AMBITI DIFFUSI	
	VOLUME RESIDENZIALE	AB/TEORICI	VOLUME	AB/TEORICI
<b>ATO 1 TORRI</b>				
TESSUTO CONSOLIDATO	38.953	260	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	187.608	1.085	-	-
	<b>226.561</b>	<b>1.345</b>	-	-
PRIMO PI	80.000	533		
SECONDO PI	360	2		
TERZO PI	-	-		
QUARTO PI	1.700	11		
RESTANO	<b>144.501</b>	<b>798</b>		
<b>ATO 2 LERINO MAROLA</b>				
TESSUTO CONSOLIDATO	171.414	1.057	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	59.543	246	-	-
	<b>230.957</b>	<b>1.303</b>	-	-
PRIMO PI	23.200	155		
SECONDO PI	2.400	16		
TERZO PI	-	-		
QUARTO PI	1.200	8		
RESTANO	<b>204.157</b>	<b>1.125</b>		
<b>ATO 3 CENTRO COMMERCIALE</b>				
TESSUTO CONSOLIDATO	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	-	-	6.615	44
	-	-	<b>6.615</b>	<b>44</b>
PRIMO PI	-	-		
SECONDO PI	-	-		
TERZO PI	-	-		
QUARTO PI			1.100	7
RESTANO	-	-	<b>5.515</b>	<b>37</b>
<b>ATO 4 TERGOLA</b>				
TESSUTO CONSOLIDATO	5.504	37	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	-	-	14.490	97
	<b>5.504</b>	<b>37</b>	<b>14.490</b>	<b>97</b>
PRIMO PI	2.400	16		
SECONDO PI	-	-		
TERZO PI	-	-		
QUARTO PI			2.100	14
RESTANO	<b>3.104</b>	<b>21</b>	<b>12.390</b>	<b>83</b>
<b>INTERO TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>443.723</b>	<b>2.485</b>	<b>32.395</b>	<b>216</b>

## 2 SAU TRASFORMABILE/QUANTITÀ DI CONSUMO DI SUOLO

La Delibera 668/2018 prevede all'Allegato D punto 1.2 che i Comuni verifichino che il valore della quantità di consumo di suolo assegnata (nel caso di Torri di Quartesolo ha 13,51) non sia superiore alla SAU trasformabile calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione dei PI, non potendo diversamente considerare applicabile il valore assegnato se superiore.

Va ricordato che le aree di trasformazione già presenti nel PRG antecedente al PAT qualora fossero state attuate non avrebbero influito sulla SAU trasformabile in quanto sotto il profilo urbanistico si tratta di aree già sottratte all'uso agricolo. Diversamente eventuali aree di trasformazione già previste dal PRG ma prive di PUA e per il quale non siano state avviate le procedure di realizzazione, al momento in cui vengono approvati i relativi PUA sottraggono suolo consumabile.

Poiché la SAU residua calcolata come sopra è pari a ha 14,473 (senza aggiungere le espansioni che non sottraggono SAU e sono invece conteggiate nel suolo) e il valore del consumo di suolo è di ha 13,51, questo ultimo risulta quello più basso ed è pertanto il valore di riferimento per il calcolo nei prossimi piani urbanistici.

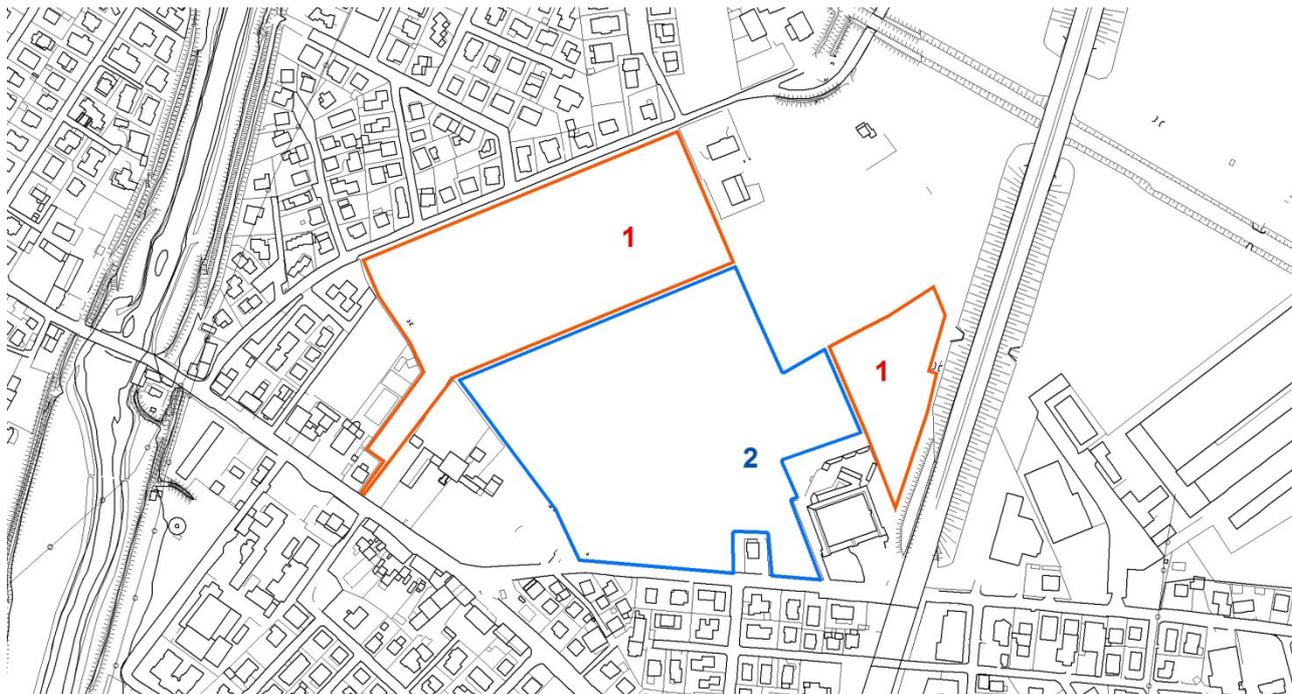
### AMBITI DECADUTI

Con l'accordo denominato "Torri capoluogo" (prot. 4142 del 28.02,2014) era stata individuata una zona C2/4 e indicate le aree soggette a cessione.

L'accordo risulta attualmente decaduto per la parte che non ha adempiuto nei tempi stabiliti a quanto concordato.

All'atto della trasmissione alla Regione Veneto dei dati necessari al calcolo del dimensionamento residuo di PAT e di PI l'area risultava per intero soggetta ad accordo pertanto era stata inserita nel calcolo delle Superfici Territoriali Trasformate fornite alla Regione Veneto con la Scheda informativa (art. 4 comma 5 LR 14/2017) e quindi non considerata nella quantità residua usata come riferimento per il calcolo della quantità massima di consumo di suolo ammesso. Con il decadere dell'accordo, l'area in questione non può più essere considerata trasformata, ma si configura come suolo dato precedentemente come utilizzato e di fatto oggi restituito come libero.

Questa quantità viene pertanto recuperata in aggiunta alla superficie di 13,51 assegnata dalla Regione.



La parte decaduta dell'accordo "Torri capoluogo" è il comparto 2. È costituito da una porzione di area edificabile comprensiva dei relativi standard che questa genera, e da una porzione di servizi aggiuntivi. Considerando che la porzione a servizi, se attuata, non si configurerebbe comunque come consumo di suolo si è ritenuto di distinguere conteggiando come superficie che torna agricola la sola porzione effettivamente edificabile che consiste in 48.042,07 mq.

L'ammontare di quantità di consumo di suolo disponibile diventa quindi:

quantità massima di consumo di suolo ammesso con provvedimento Regionale	ha 13,51	+
recupero di area tornata agricola	ha 4,80	=
<hr/>		
quantità massima di consumo di suolo effettiva	<b>ha 18,31</b>	

Di fatto, quindi, il suolo disponibile per il Comune di Torri di Quartesolo risulta di 18,31 ha.

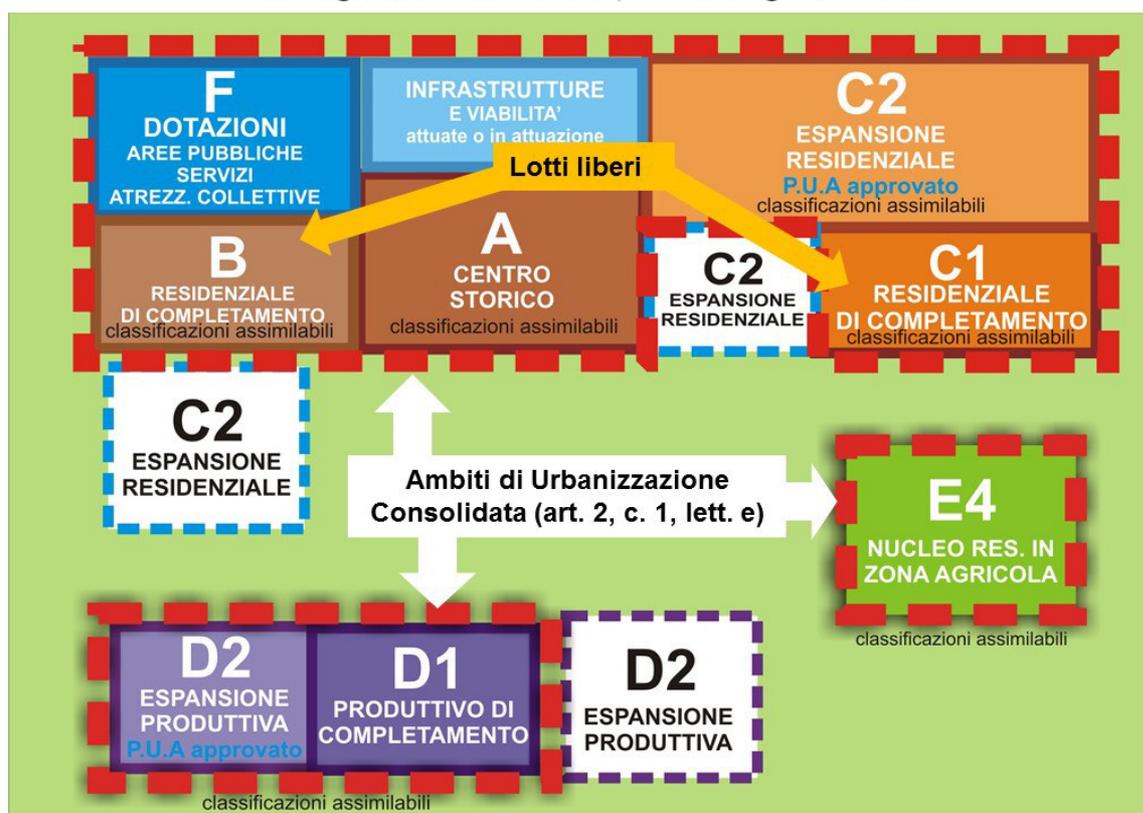
### 3 PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 2 c.1 lett.e e art. 13 c.9 della LR 14/2017 i Comuni, oltre all'invio della scheda per la raccolta delle informazioni territoriali di cui all'allegato A della legge, sono tenuti ad individuare e trasmettere alla Regione ai sensi dell'art. 13, co. 9, della L.R. n. 14/2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e).

*ambiti di urbanizzazione consolidata: 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, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;*

La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le linee guida predisposte dalla Regione, deve fare esatto riferimento alla classificazione delle aree di completamento effettuate dagli strumenti conformativi (PI), comprendendo tra queste anche le aree destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, oggetto di un piano urbanistico attuativo in fase di realizzazione.

#### Piano Regolatore Generale | Piano degli Interventi



Nello schema indicativo contenuto nella Delibera e sopra riportato è sintetizzata la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata in riferimento allo zoning di cui al D.M. n. 1444 del 1968 come previsti per i Piani Regolatori Generali, o alle classificazioni assimilabili eventualmente effettuate dai nuovi Piani degli Interventi. La Delibera stessa precisa che si ritiene opportuno considerare ai fini della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata solo le

aree effettivamente classificate e zonizzate dal PI e non quelle meramente individuate – con perimetrazioni, margini o altre grafie – dal PAT.

Seguendo questo criterio è stato redatto il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata che è riportato nella cartografia allegata alla presente Variante.

Nella tabella che segue sono descritte le modalità che sono state seguite nel disegnare il perimetro.

CLASSIFICAZIONE PAT	CLASSIFICAZIONE PI	ADEGUAMENTO
Tessuto consolidato	Zone residenziali B e C di completamento o con strumento attuativo approvato	Dentro il consolidato
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zona C2 residenziale di espansione con strumento attuativo non approvato	Fuori dal consolidato
Tessuto consolidato	Zone D1 o D2 produttiva, direzionale, commerciale, di completamento o con strumento attuativo approvato	Dentro il consolidato
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Zone D1 o D2 produttiva con strumento attuativo non approvato	Fuori dal consolidato
Aree strutturali di intervento	mista	Dentro il consolidato le aree già trasformate. Fuori dal consolidato le aree che sono espansioni del tessuto edificato:
Zona agricola	Zona agricola	Fuori dal consolidato
Edificazione diffusa	mista	Dentro il consolidato con specifico retino
Zona F attuata	Zona F attuata	Dentro il consolidato

#### 4 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI GIÀ ZONIZZATI DAL PI

Una volta definiti gli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo le indicazioni sopra riportate, si è proceduto a quantificare le previsioni già inserite nel PI che, se attuate, incidono sul consumo di suolo.

Ai sensi dell'art. 2 Definizioni della LR 14/2017 è consumo di suolo:

*l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata 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; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;*

Non comportano consumo di suolo e sono sempre ammessi i seguenti interventi (Art. 12 Disposizioni finali):

a) *gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*

b) *gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*

c) *i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;*

d) *gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*

e) *gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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 legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con*

*quelle previste dal presente Capo;*

h) *gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*

Sulla base delle definizioni sopra richiamate sono state valutate tutte le ZTO già riportate nel PI vigente giungendo a definire quelle che, quando attuate, comportano consumo di suolo.

ZTO	N°	PAT	PI
C2	2	Linea di espansione residenziale	soggetta a PUA non attuato
C2	5	Linea di espansione residenziale	soggetta a PUA non attuato
C2	4 parte	Linea di espansione residenziale	soggetta ad accordo non attuato

Rispetto alla tavola 4 del PAT incidono sul consumo di suolo le aree indicate come linee preferenziali di sviluppo insediativo o di sviluppo produttivo di cui al seguente elenco:

**ATO 1**

- Campus delle acque verdi con esclusione dell'area attivata dallo specifico accordo e delle aree destinate ad opere pubbliche o di interesse pubblico ulteriori rispetto allo standard;
- AS3 con esclusione dell'area attivata dallo specifico accordo e delle aree destinate ad opere pubbliche o di interesse pubblico ulteriori rispetto allo standard;
- Area di sviluppo insediativo Torri sud;
- Area di sviluppo produttivo adiacente zona produttiva Omba;
- Area di sviluppo insediativo di via Casoni

**ATO 2**

- Completamento area di sviluppo insediativo di Marola di via dal Ponte;
- AS2 di Lerino con esclusione dell'area attivata dallo specifico accordo e delle aree destinate ad opere pubbliche o di interesse pubblico ulteriori rispetto allo standard e degli ambiti assimilabili a zone di recupero.

## C. MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DEL PAT

L'introduzione delle modifiche contenute nella LR 14/17 e relativa Delibera comporta la modifica delle NTA del PAT nelle quali va richiamato, come da dispositivo di legge, il valore più basso tra la SAU e la quantità di suolo trasformabile. Nel nostro caso il valore di riferimento è la quantità di suolo trasformabile.

Pertanto, risultano oggetto di modifica i seguenti articoli (in giallo le parti sostituite, in rosso la nuova stesura):

NORME ATTUATIVE PAT VIGENTE	PROPOSTA DI MODIFICA
<p><b>Articolo 17</b> <b>Superficie agricola trasformabile</b></p> <p><b>Contenuto</b>                      Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di <b>15,34 ha</b> calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) come riportato nella tabella che segue.</p> <p>L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.</p> <p><b>Direttive</b>                      Il PI predispose un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché quelle che, ancorchè adottate, sono compatibili con il PAT sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;</li> <li>- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;</li> <li>- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.</li> </ul> <p>In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito <i>registro fondiario e della produzione edilizia volumetrica</i> con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.</p>	<p><b>Articolo 17</b> <b>Limite quantitativo massimo di consumo di suolo</b></p> <p><b>Contenuto</b>                      Il PAT adotta le seguenti norme, finalizzate al contenimento del consumo di suolo.</p> <p><b>PRESCRIZIONI E VINCOLI</b>                      Il PAT recepisce le norme stabilite dalla LR14/2017 e dalla DGR 668/2017:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) individuando, attraverso un allegato grafico, elaborato in conformità all'Allegato B alla DGR 668/2018, gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" esistenti alla data di recepimento della normativa richiamata nel presente comma;</li> <li>b) stabilendo in 18,31 ha il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadano in aree esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata".</li> </ol> <p>Sono consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR 668/2017 (quindi non incidono sulla quantità indicata alla lettera b) gli interventi richiamati dall'art.12 della LR 14/17.</p> <p>Eventuali modifiche del quantitativo massimo di consumo di suolo derivanti da modifiche al dispositivo di legge o alla relativa delibera si recepiscono senza che questo costituisca Variante al PAT.</p> <p><b>Direttive</b>                      In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del precedente comma, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che "il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.</p> <p>Qualora si rendano necessari interventi che comportano consumo di suolo, quest'ultimo dovrà essere il più possibile contenuto, anche attraverso la messa a punto di dispositivi progettuali, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato,</li> <li>- la tutela delle superfici libere di maggior pregio</li> </ul>

NORME ATTUATIVE PAT VIGENTE	PROPOSTA DI MODIFICA
	<p>presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,</li> <li>- un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere.</li> </ul>
<p><b>Articolo 18. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata</b></p> <p><b>Contenuto</b>                      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 senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STC. Sono invece esclusi dal perimetro della urbanizzazione consolidata, gli ambiti già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT.</p> <p><b>Direttive</b>                      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. Tali variazioni non potranno consistere in modifiche sostanziali e 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 PAT, 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 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, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti</li> <li>- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di</li> </ul>	<p><b>Articolo 18. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata</b></p> <p><b>Contenuto</b>                      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 senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dalla quantità massima di consumo di suolo ammessa con DGR 668/2018 e smi. Sono invece esclusi dal perimetro della urbanizzazione consolidata, gli ambiti già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT.</p> <p><b>Direttive</b>                      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. Tali variazioni non potranno consistere in modifiche sostanziali e 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 PAT, 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 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, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti</li> <li>- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e</li> </ul>

NORME ATTUATIVE PAT VIGENTE	PROPOSTA DI MODIFICA
<p>uso pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,</li> <li>- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;</li> <li>- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;</li> <li>- riqualificazione della Scena Urbana;</li> <li>- eliminazione delle barriere architettoniche.</li> </ul> <p>Inoltre il PI promuove il completamento e rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;</li> <li>- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;</li> <li>- recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 29;</li> <li>- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;</li> <li>- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 56 delle presenti norme;</li> <li>- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;</li> <li>- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.</li> </ul> <p>Prescrizioni</p> <p>Il PAT assegna un'importanza strategica agli interventi all'interno della urbanizzazione consolidata in quanto questi rappresentano un'opportunità per dare ordine al tessuto, salvaguardare gli edifici di pregio e gli spazi aperti, ampliare la dotazione di spazi e strutture pubbliche. A tal fine si prescrive che all'interno del perimetro della urbanizzazione consolidata sono ammessi gli interventi edilizi diretti, secondo le modalità e i parametri indicati dal PRG/PI alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area libera da edificazioni o comunque interessata dall'intervento, alla data di adozione del PAT, non superi</li> </ul>	<p>di uso pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,</li> <li>- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;</li> <li>- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;</li> <li>- riqualificazione della Scena Urbana;</li> <li>- eliminazione delle barriere architettoniche.</li> </ul> <p>Inoltre il PI promuove il completamento e rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;</li> <li>- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;</li> <li>- recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 27;</li> <li>- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;</li> <li>- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 56 delle presenti norme;</li> <li>- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;</li> <li>- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.</li> </ul> <p>Prescrizioni</p> <p>Il PAT assegna un'importanza strategica agli interventi all'interno della urbanizzazione consolidata in quanto questi rappresentano un'opportunità per dare ordine al tessuto, salvaguardare gli edifici di pregio e gli spazi aperti, ampliare la dotazione di spazi e strutture pubbliche. A tal fine si prescrive che all'interno del perimetro della urbanizzazione consolidata sono ammessi gli interventi edilizi diretti, secondo le modalità e i parametri indicati dal PRG/PI alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area libera da edificazioni o comunque interessata dall'intervento, alla data di adozione del PAT, non</li> </ul>

<b>NORME ATTUATIVE PAT VIGENTE</b>	<b>PROPOSTA DI MODIFICA</b>
<p>di norma una superficie fondiaria pari a 1000 mq; - il volume interessato, esistente o previsto alla data di adozione del PAT, non superi i 1000 mc.</p> <p>In tutti gli altri casi è prescritta la redazione di un PUA o di un intervento convenzionato, che dovrà interessare un ambito sufficientemente ampio da valutare le possibili alternative di progetto, l'accessibilità, la dotazione di spazi pubblici, le relazioni con il contesto.</p> <p>L'Amministrazione può chiedere il ricorso al PUA anche nel caso di ambiti inferiori a quelli sopra citati, che per caratteristiche o localizzazioni presentano caratteri di complessità analoghi.</p> <p>Il PI potrà meglio approfondire tali indicazioni individuando le aree e gli ambiti da assoggettare a PUA in ragione di un maggiore approfondimento delle tematiche e delle caratteristiche urbanistiche, anche indipendentemente dai parametri sopra esposti.</p> <p>In generale valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT stesso anche in riferimento all'Articolo 63 delle presenti norme.</p>	<p>superi di norma una superficie fondiaria pari a 1000 mq; - il volume interessato, esistente o previsto alla data di adozione del PAT, non superi i 1000 mc.</p> <p>In tutti gli altri casi è prescritta la redazione di un PUA o di un intervento convenzionato, che dovrà interessare un ambito sufficientemente ampio da valutare le possibili alternative di progetto, l'accessibilità, la dotazione di spazi pubblici, le relazioni con il contesto.</p> <p>L'Amministrazione può chiedere il ricorso al PUA anche nel caso di ambiti inferiori a quelli sopra citati, che per caratteristiche o localizzazioni presentano caratteri di complessità analoghi.</p> <p>Il PI potrà meglio approfondire tali indicazioni individuando le aree e gli ambiti da assoggettare a PUA in ragione di un maggiore approfondimento delle tematiche e delle caratteristiche urbanistiche, anche indipendentemente dai parametri sopra esposti.</p> <p>In generale valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT stesso anche in riferimento all'Articolo 63 delle presenti norme.</p>
<p><b>Articolo 56. Norma di flessibilità</b></p> <p>Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai parametri da questo delineati per le aree di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di <b>SAU trasformabile determinato dal PAT</b> e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza <b>(le aree di edificazione diffusa consumano SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);</b></li> <li>- che tali modifiche escludano le aree interessate da invariati, vincoli, fragilità e le aree classificate in "valori e tutele";</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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</p>	<p><b>Articolo 56. Norma di flessibilità</b></p> <p>Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai parametri da questo delineati per le aree di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di <b>consumo di suolo ammesso con DGR 668/2018 e smi.</b> e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;</li> <li>- che tali modifiche escludano le aree interessate da invariati, vincoli, fragilità e le aree classificate in "valori e tutele";</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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</p>

<b>NORME ATTUATIVE PAT VIGENTE</b>	<b>PROPOSTA DI MODIFICA</b>
<p>evidenziate nella VAS. Le aree strutturali e gli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.</p>	<p>le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS. Le aree strutturali e gli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.</p>
	<p><b>NUOVO ARTICOLO</b></p> <p><b>Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies- Regolamento Edilizio Tipo</b></p> <p>Ai sensi dell'art.48 ter della LR 11/2004 il PAT assume le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.</p> <p>Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.</p>

## **D. ELENCO DEGLI ELABORATI**

La presente Variante di Adeguamento al PAT è formata dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica contenente le Norme Tecniche – estratto degli articoli modificati;
- Tavola 4bis Ambiti di urbanizzazione consolidata (LR 14/2017 art.2) scala 1: 5.000.