

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.A.T.I.

Elaborato

B

Scala

VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

(Adeguamento alla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14)

Modifiche ed integrazioni Norme Tecniche



Il Sindaco:
Luigino Ceccato

Il Segretario Comunale:
Paolo Orso

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio del PATI e del PI
Giuseppe Griggion (coordinatore)

DATA luglio 2020

PREMESSA

Ai fini del confronto tra le Norme Tecniche del PATI vigente e della 1° Variante si distinguono:

- carattere normale per le parti che non vengono modificate
- ~~— carattere barrato per le parti stralciate~~
- **carattere rosso per le nuove parti.**

ARTICOLO 2 CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

Il PATI ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale ed in particolare:

- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- 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 di livello superiore;
- 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;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004;
- 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 della legge regionale n.11/2004;
- 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 della legge regionale n.11/2004;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale n.11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;
- 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;
- determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale n.11/2004;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive

- modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- 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) dell'articolo 13 della legge regionale n.11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- 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;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Gli obiettivi generali che il PATI di Fonte e S. Zenone degli Ezzelini intende perseguire sono:

- tutela del paesaggio rurale, collinare e delle aree di importanza naturalistica;
- tutela delle identità storico-culturali con particolare riferimento ai centri storici ed al patrimonio di antica origine ed identitario;
- difesa dai rischi sismici, idraulici, ed idrogeologici;
- difesa della salute dei residenti dall'inquinamento;
- riorganizzazione, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti esistenti, con contenimento dell'espansione residenziale e produttiva e limitazione del consumo di suolo agricolo di pregio;
- recupero del dismesso urbano e trasferimento della attività produttive incompatibili con la residenza;
- riorganizzazione delle aree periurbane, marginali e di frangia;
- soddisfacimento della domanda insediativa privilegiando la trasformazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- riorganizzazione della viabilità al fine di migliorare la qualità della vita all'interno degli abitati interessati dal traffico veicolare di attraversamento;
- minimizzare l'utilizzo delle risorse non rinnovabili e incentivazione del risparmio energetico e dell'edilizia sostenibile.

I succitati obiettivi saranno perseguiti nel rispetto dei principi della sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica.

In attuazione della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", il PATI recepisce e si adegua alla D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lett. e) della L.R. n. 14/2017 e la quantità massima di consumo di suolo consentito nel territorio comunale di cui all'articolo 4, comma 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017.

ARTICOLO 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

Il PATI è composto dai seguenti elaborati:

A) Cartografia elaborati conoscitivi:

- Tavola 1.1 – Carta litologica (1:10.000)
- Tavola 2.1 – Carta idreologica (1:10.000)
- Tavola 3.1 – Carta geomorfologica (1:10.000)
- Tavola 4.1 – Carta copertura suolo agricolo 1:10.000)
- Tavola 5.1 – Carta SAU (1:10.000)
- Tavola 6.1 – Carta del rischio idraulico (1:10.000)
- Tavola 7.1 – Carta caratteristiche chimico-fisiche-idrauliche-morfologiche (1:10.000)
- Tavola 8.1 – Carta degli elementi qualificanti il paesaggio (1:10.000)
- Tavola 9.1 – Carta degli elementi produttivi strutturali (1:10.000)
- Tavola 10.1 – Carta apparati paesistici (1:10.000)
- Tavola 11.1 – Carta delle unità di paesaggio (1:10.000)
- Tavola 12.1 – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata (1:10.000)
- **Tavola 12.2 – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata (1:10.000)**

B) Cartografia elaborati di progetto:

- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (1:10.000)
- Tavola 2 – Carta delle Invarianti (1:10.000)
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità (1:10.000)
- Tavola 4 - Carta della Trasformabilità (1:10.000)

C) Norme Tecniche che definiscono obiettivi, direttive e prescrizioni, con riferimento alle elaborazioni cartografiche.

D) Relazione tecnica e di progetto, contenente la verifica della sostenibilità dei contenuti e dei criteri di redazione del PATI.

E) Quadro Conoscitivo, redatto secondo quanto previsto all'articolo 10 della legge regionale n.11/2004 e contenente il complesso delle informazioni necessarie a consentire una organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, ponendosi quale riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano per la valutazione di sostenibilità, attraverso l'analisi per matrici.

F) Quadro Conoscitivo - Relazione

G) Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'articolo 5 della direttiva 2001/42/CE.

H) Relazione di Sintesi, per una immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PATI.

ARTICOLO 48 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità e **Tavole 12.1 e 12.2** – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata - individua le aree di urbanizzazione consolidata.

Queste aree comprendono parti urbanizzate di territorio con tessuti edilizi ampiamente consolidati, nonchè zone interessate da interventi attuativi approvati e convenzionati. I tessuti edilizi derivano quasi sempre dalla ripetizione di regole tipologiche o da logiche di piano, comprendendo a volte al loro interno anche parti e /o preesistenze originariamente estranee. Possono presentare livelli non del tutto soddisfacenti o carenti di opere di urbanizzazione e standard urbanistici, nonché diversi gradi di qualità edilizia direttamente riconducibili all'epoca di impianto. Sono incluse anche le parti di più recente realizzazione, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono ancora chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Le aree consolidate comprendono anche alcune parti di prima urbanizzazione sorte senza un coerente disegno urbanistico, nonché le aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, dove i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con impianto non sufficientemente definito. Si tratta quindi di parti parzialmente in formazione, oppure con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante. In queste zone sono spesso carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Il PATI **nelle Tavole 12.1 e 12.2** “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata”, perimetra ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. e) della legge regionale 14/2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata, ovvero:

- 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;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- i nuclei insediativi in zona agricola.

Obiettivi

Di seguito si indicano gli obiettivi urbanistico-edilizi per le zone consolidate :

- conservazione, consolidamento e miglioramento urbanistico ed edilizio;
- tutela, salvaguardia e valorizzazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati alla qualificazione degli spazi pubblici;
- individuazione di ambiti dove favorire ed agevolare interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia;
- miglioramento della qualità delle costruzioni e sostegno dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- adeguamento e potenziamento di viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- potenziamento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e l'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- interventi di integrazione, mitigazione ambientale e potenziamento vegetazionale favorendo sistemi continui di verde per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree di frangia e/o marginali direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali.

Direttive

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti inediti saranno quelle dell'intervento diretto, ammettendo altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di PI si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del PATI. In tal senso andranno individuati e definiti laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale e dell'arredo urbano.

Il PI definirà indici e parametri edilizi, anche modificando quelli dei vigenti PRG, finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, verde, ecc).

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana.

Il PI dovrà privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione sia a livello urbanistico-edilizio, sia economico-sociale del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, anche con recepimento di quanto previsto agli artt. 5 e 6 della L.R. 14/2017.

Andranno previste norme per edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, anche con forme di incentivazione volumetrica; si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Dovranno essere individuate le aree a verde da conservare per la loro valenza ecologica, ambientale e paesaggistica, nonché definite modalità atte a favorire la permeabilità dei suoli e l'individuazione di sistemi continui di verde.

All'interno degli ambiti più scarsamente consolidati, il PI definirà specifici indici e parametri sia edilizi, che prestazionali al fine di perseguire gli obiettivi suindicati, ponendo inoltre, attenzione al miglioramento dell'accessibilità, al potenziamento della rete viaria e all'incremento degli standard ed all'aumento della quantità di verde complessivo. Il PI potrà, inoltre, in relazione alle problematiche esistenti, indicare specifici interventi attraverso la redazione di piani attuativi o piani guida, che potranno essere proposti anche dai privati e soggetti ad approvazione comunale ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n.11/2004.

In sede di PI si dovranno definire gli interventi relativi alla riqualificazione dei margini urbani, che potranno comportare anche limitate ripermimetrazione dell'area di urbanizzazione consolidata. In

questi ambiti il PI potrà individuare nuove capacità edificatorie, purché all'interno del dimensionamento insediativo del PATI e dei limiti compatibili con il completamento urbano.

Negli ambiti di riqualificazione dei margini urbani la modalità di attuazione è quella dell'intervento diretto, salvi i casi in cui il PI subordinerà gli interventi a progettazioni unitarie. In ragione della specificità dei contesti sui quali operare questi interventi la continuità del limite urbano andrà affidata anche a fronti verdi. In particolare dove l'integrità delle contermini aree rurali o la necessità di schermature da insediamenti con destinazioni produttive e/o impianti tecnologici, richiedano una maggiore integrazione ambientale e paesaggistica. In quest'ultimo caso gli interventi sul verde saranno condizione prescrittiva nel caso di nuova edificazione, di ampliamento degli edifici esistenti ed in genere per le trasformazioni del territorio che il PI provvederà ad indicare.

Prescrizioni

In queste aree, qualora il P.I. non individui il ricorso a piani urbanistici attuativi, sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, nonché quelli di nuova costruzione e di ampliamento dell'esistente.

In sede di PI gli interventi di ridefinizione delle aree di urbanizzazione consolidata per la riqualificazione dei margini urbani, dovranno rientrare all'interno del dimensionamento del PATI per l'ATO di appartenenza; queste modifiche non costituiscono Variante al PATI.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale n. 14/2017, sono sempre possibili interventi previsti dal PI, qualora compatibili con il PATI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come definita nel successivo articolo 55 delle presenti norme tecniche.

ARTICOLO 49 AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione.

Le aree di riqualificazione interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali (aree di prima urbanizzazione), od anche insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

Nel loro complesso tali aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti di città, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.

Le aree di trasformazione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione. Comprendono quindi: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

Obiettivi

In queste parti del territorio vanno previsti interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione del territorio, atti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti.

In questo contesto gli obiettivi dovranno essere i seguenti:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttive all'interno delle aree urbane o conflittuali con le stesse;
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione e costruzione di assi viari;
- ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità ambientale ed ecologica delle aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

Direttive

Le modalità di intervento in queste aree saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi. Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di riqualificazione e trasformazione per una migliore attuazione degli obiettivi individuati dal PATI, senza che ciò comporti variante al PATI. Il PI potrà inoltre individuare nuove aree di questo tipo nel rispetto degli obiettivi del PATI e del dimensionamento degli ATO interessati, senza che ciò comporti Variante al PATI.

Le quantità edificabili e la modalità per la loro determinazione sono determinate all'interno degli ATO.

In sede di PI, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, per le aree di trasformazione si dovranno definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del PATI;
- le tipologie edilizie;
- le diverse funzioni ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;
- norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv);
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp);
- verde ecologico da realizzare anche in aree private (Ve), aggiuntivo di quello pubblico.

All'interno della suindicata ripartizione, si individueranno le aree oggetto di cessione nell'ambito della perequazione urbanistica.

Andranno previste nel PI, forme di incentivazioni per l'edilizia sostenibile, anche con forme di scomputi volumetrici. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria. Le proprietà ricadenti all'interno di tali aree contribuiscono in proporzione al rispettivo imponibile catastale, in relazione all'edificazione ammissibile ed alla cessione di aree pubbliche e/o di uso pubblico. In caso di mancato accordo tra le proprietà vale quanto previsto all'articolo 21 della legge regionale n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree di trasformazione il PI individuerà le quantità massime di capacità volumetrica attribuibili a crediti edilizi ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale n.11/2004, nonché le eventuali aree, superfici o volumi da destinare ad ERP.

Prescrizioni

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Il PI nelle aree di trasformazione dovrà individuare l'ambito dove localizzare gli spazi destinati ad aree ed attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico, anche avvalendosi di specifico Piano del Verde comunale; prevederà altresì le modifiche ammissibili in sede di PUA.

Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto previsto dalle autorizzazioni comunali.

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 50 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree idonee, per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Sono parti del territorio urbano o rurale, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono inserite e/o destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.

Obiettivi

In queste parti del territorio vanno previsti interventi atti al potenziamento di aree ed attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

Questi obiettivi vanno perseguiti con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia.

Il PATI all'interno degli ATO interessati definisce gli obiettivi da perseguire nelle singole aree dove sono previsti interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale. In questo contesto gli indirizzi dovranno riguardare:

- la riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
- la ristrutturazione e costruzione di assi viari;
- la ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia ed urbana;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- la riqualificazione e rigenerazione ecologica.

Direttive

Le modalità di intervento in queste aree saranno generalmente riferite alle disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Attuativi, fatti salvi i casi per i quali il PI consentirà l'intervento diretto.

All'interno dei singoli ambiti, il PI può prevedere più PUA o Comparti al fine della semplificazione ed agevolazione degli interventi, considerati i tempi di realizzazione o la molteplicità dei soggetti coinvolti.

Il PI potrà individuare, nel rispetto degli obiettivi sopra indicati, nuove aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, senza che ciò costituisca Variante al PATI. Non costituiranno Variante al PATI modifiche ai perimetri ed ai parametri edificatori di queste aree operati definiti in sede di PI.

Il PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, indicherà i caratteri del recupero e riordino urbano ed ambientale tenendo in debito conto, tra gli altri, dei problemi legati alla viabilità, alla qualità urbana dell'edificazione, al miglioramento ambientale, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi. Il PI potrà definire interventi con i contenuti previsti all'interno degli ambiti di trasformazione.

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Il PI individua la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n.11/2004.

Gli interventi in queste aree potranno essere attuati attraverso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

Prescrizioni

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 52 AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Definizione

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e di quelle a riqualificazione e trasformazione individuate dal PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – sono ricomprese le aree artigianali ed industriali.

Obiettivi

Gli obiettivi urbanistico-edilizi perseguiti dal PATI per le aree artigianali ed industriali sono:

- riqualificazione e miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari;
- specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo financo forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

Direttive

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti ineditati saranno quelle dell'intervento diretto, ammettendo anche gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di PI si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del PATI. In tal senso andranno individuati e definiti laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale e dell'arredo urbano.

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti meno consolidati, specifica attenzione dovrà essere data ad interventi di recupero degli standard ed al miglioramento della viabilità.

L'incentivazione verso obiettivi di miglioramento della qualità edilizia ed ambientale potrà prevedere forme di densificazione edificatoria. Andranno favorite ed assecondate iniziative tese alla realizzazione di distretti produttivi omogenei e/o con attività complementari per una razionalizzazione dei servizi comuni. Potranno essere incentivate forme di mix funzionali con altre destinazioni compatibili, al fine di favorire saturazione ed il maggior utilizzo possibile di queste aree. Andranno definite forme di incentivazione per le aziende dotate di sistemi di gestione ambientale a certificazione EMAS.

Il PI per gli interventi di riqualificazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione, detterà specifica disciplina per la permeabilità dei suoli e per la realizzazione di aree verdi di mitigazione e compensazione ambientale, in particolare a ridosso delle aree a destinazione residenziale, a servizi, oppure agricole; questi filtri e/o mitigazioni verdi potranno essere individuati anche esternamente all'area produttiva.

Il PI può prevedere iniziative di carattere urbanistico-edilizio, rientranti nel novero degli interventi di cui all'articolo 5 del DPR n. 447/98 e successive modifiche, finalizzati alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento di attività produttive esistenti, nonché alla trasposizione di zone omogenee D, per analoga superficie di zona e sulla scorta di comprovate ragioni di tutela dell'ambiente e della salute, dovranno essere subordinate a procedura concertativa con la Provincia secondo le specifiche disposizioni di settore. Le eventuali trasposizioni di zona e/o superficie dovranno trovare luogo negli ambiti che il PATI individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo, oppure nei contesti territoriali finalizzati alla riqualificazione, riconversione, e trasformazione. A tal fine si richiamano le specifiche disposizioni di cui all'articolo 13 della legge regionale n.11/2004 e del successivo articolo 73 delle presenti Norme Tecniche.

Sulla base della verifica delle necessità dell'apparato produttivo comunale, del ruolo di quest'ultimo a livello territoriale, del sistema infrastrutturale della mobilità, delle esigenze del fabbisogno abitativo pregresso e/o insorgente, il PI può prevedere la variazione verso destinazioni terziarie, a servizi, artigianali di servizio e residenziali delle aree di tipo produttivo, ancorché confermate rispetto al PRG. In questi ambiti può comunque essere consentito l'insediamento di attività produttive tecnologicamente evolute ed innovative, a condizione che risultano compatibili dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale e non configghino con i contermini insediamenti. Nelle zone produttive esistenti per le quali il PATI e la pianificazione a livello superiore prevedano la trasformazione in altre destinazioni o la non ampliabilità, le eventuali nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo ammesse dal PATI, potranno essere consentite solo nel contesto dell'ampliamento di attività esistenti; in caso contrario esse saranno consentite con il PI con destinazioni terziarie, a servizi, artigianali di servizio e residenziali.

Qualora si preveda la realizzazione di ambiti di tipo misto nei quali è ammessa la contestuale realizzazione di insediamenti produttivi, commerciali, direzionali e di servizio, il PI dovrà individuare specifici ambiti differenziati garantendo la necessaria autonomia e distinzione delle aree non produttive sia per gli aspetti funzionali ed ambientali, sia per l'autonomia delle infrastrutture e dei servizi, rispetto alla parte rimanente con destinazioni diverse (direzionale, commerciale, servizi, ecc.).

Prescrizioni

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 55 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO

Definizione

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta norme per il contenimento del consumo di suolo, ai fini di una programmazione del suo utilizzo per una riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, della tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione del 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.

Con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018 la Regione Veneto individua la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lett. a) della legge regionale 14/2017.

Per consumo di suolo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. c) della legge regionale n. 14/2017, si intende 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 compromettono le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo di consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

La quantità massima di consumo di suolo come definita ai precedenti commi, sostituisce il quantitativo massimo della SAU trasformabile calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e ss.mm.ii.

Direttive

Il PATI determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale come definita all'articolo 2, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 14/2017, che può essere interessata da consumo di suolo, in recepimento di quanto definito dalla DGRV n. 668/2018.

Il PI verifica la capacità edificatoria residua delle aree di espansione da urbanizzare, dimensionando nuove espansioni compatibilmente al dimensionamento di PATI e della quantità massima di consumo di suolo possibile nel territorio comunale ai sensi della L.R. 14/2017 e della DGR 668/2018. A tal fine va istituito il "Registro fondiario del consumo di suolo" da aggiornare ad ogni variazione del PI con le superfici delle aree di previsione che comportano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, specificando quelle che sono state effettivamente attuate o che sono in fase di attuazione.

Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne disciplina gli interventi ammissibili perseguendo gli obiettivi della difesa dell'integrità del territorio, del contenimento del consumo di suolo, della riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle aree degradate o in stato di abbandono. A tal fine individua gli ambiti nei quali è possibile attuare gli interventi di cui agli articoli 5, 6, 7 della legge regionale 14/2017.

Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 dell'articolo 17 della legge regionale 11/2004 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal PATI;
- 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 PATI, risultano 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'articolo 6 della legge regionale 11/2004 in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure e degli esiti delle stesse.

Comune di Fonte (comune di collina)

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2007: 9.027.216 mq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 14.568.027 mq

Rapporto S.A.U./S.T.C.=0,62

Zona agricola massima trasformabile = $9.027.216 \times 1,30\% = 117.354$ mq

In considerazione delle specificità territoriali dei Comuni di Fonte e S. Zenone degli Ezzelini quali centri a notevole dinamicità della pedemontana trevigiana, ai sensi di quanto previsto dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. e), si incrementa del 10% la superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configurano quindi rispettivamente in mq 129.089 e mq 182.318.

Per quanto concerne lo sviluppo insediativo per attività produttive, terziarie e di servizio di Cà Rainati, il Comune di Fonte nell'ambito della valenza intercomunale di questa previsione, conferisce parte della propria SAU trasformabile al Comune di S. Zenone degli Ezzelini per una superficie pari a mq 10.000. La SAU trasformabile si configura quindi, in mq 119.089 per il Comune di Fonte e mq 192.318 per il Comune di S. Zenone degli Ezzelini.

Prescrizioni

Comune di Fonte

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo è definita per il Comune di Fonte dalla DGR 668/2018 Allegato C, risultando pari a 4,22 ettari. In considerazione che la stessa DGR 668/2018 chiarisce che la quantità assegnata non può essere superiore a quella della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile calcolata in sede di approvazione del PATI, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti è che quest'ultima risulta pari a 0,84 ettari, la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Fonte si configura in 3,38 ettari.

Comune di S. Zenone degli Ezzelini

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo è definita per il Comune di S. Zenone degli Ezzelini dalla DGR 668/2018 Allegato C, risultando pari a 16,68 ettari. In considerazione che la stessa DGR 668/2018 chiarisce che la quantità assegnata non può essere superiore a quella della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile calcolata in sede di approvazione del PATI, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti è che quest'ultima risulta pari a 3,10 ettari, la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si configura in 13,58 ettari.

Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 14/2017 sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito di consumo di suolo:

- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 14/2017;
- i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di Sportello Unico per Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della legge regionale 55/2012;
- gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 11/2004, e comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi di cui alla legge regionale 14/2009 le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della legge regionale 14/2017;
- 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 11/2004.

ARTICOLO 56 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua i limiti fisici alla nuova edificazione. Gli ambiti compresi all'interno di tali limiti sono trasformabili solo previa verifica da parte del PI della compatibilità con il dimensionamento del PATI, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

Obiettivi

All'interno di questi limiti possono essere attuati:

- lo sviluppo degli insediamenti secondo quantità e modalità meglio definite dal PI;
- interventi di recupero di manufatti che comportano un degrado ambientale o paesaggistico;
- il "credito edilizio";
- opere pubbliche in attuazione del PATI.

Direttive

In sede di PI si dovranno definire gli interventi relativi allo sviluppo insediativo ed al riordino urbanistico, alla sostenibilità degli interventi ed all'esigenza di soddisfare oltre alle esigenze abitative, la realizzazione di servizi ed attrezzature che consentano una riqualificazione dei margini urbani e degli ambiti di frangia periurbana.

Il PI definirà in tali ambiti le modalità per la realizzazione di opere pubbliche.

Ai fini della definizione di ambiti per lo sviluppo insediativo residenziale il PI condurrà all'interno degli ATO, una verifica dell'offerta residenziale comunale, relativa agli alloggi non utilizzati e a quelli autorizzati, con l'obiettivo di collegare le nuove previsioni edificatorie alle necessità insediative del territorio. Qualora a seguito di tale verifica si configurasse l'esigenza di autorizzare nuovi volumi abitativi, gli ambiti di intervento andranno definiti secondo le priorità che il PI individuerà a partire da quelle di seguito indicate:

- zone per la trasformazione urbana di insediamenti produttivi o commerciali incompatibili con la residenza;
- parti inedificate o inutilizzate all'interno delle aree urbane;
- ambiti nei quali gli interventi previsti garantiscano il soddisfacimento di previsioni infrastrutturali e di servizi ritenuti prioritari dal PATI per la sostenibilità;
- nuove aree edificabili privilegiando quelle che comportano minori impatti dal punto di vista infrastrutturale ed ambientale.

Prescrizioni

Nelle norme relative alle singole ATO sono definite le caratteristiche relative ai margini urbani; in assenza di tali indicazioni gli interventi di trasformazione all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione riguardano:

- la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di invariante paesaggistica o ambientale. I margini verdi dovranno garantire ampiamente la mitigazione ambientale;
- la realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

Il PI potrà prevedere limitate modifiche fisiche alle indicazioni del PATI sulla base del maggior dettaglio della scala urbanistica, nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse, delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

In assenza di recepimento nel PI dell'edificabilità di queste aree, all'interno dei limiti fisici per la nuova edificazione, sono ammessi per gli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e

d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, nonchè l'ampliamento ai sensi della legge regionale 4/2008.

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 57 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, fatta debita analisi delle scelte localizzative.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

Direttive

Relativamente a queste indicazioni il PI:

- definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PATI e della VAS, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il PI inoltre, disciplinerà gli interventi volti a:

- garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
 - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo, definendone le modalità di intervento ammissibili;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto e organizzazione del verde.

Prescrizioni

La perimetrazione delle aree edificabili troverà precisazione ed attuazione in sede di PI in conformità al dimensionamento complessivo del PATI. Dovranno comunque sempre essere considerate la riduzione di consumo di territorio agricolo, a salvaguardia e la valorizzazione dei "segni" propri del territorio e la qualità paesaggistica ed ambientale.

Nelle norme relative ai singoli ATO sono definite le caratteristiche relative allo sviluppo degli insediamenti. La modalità di attuazione delle previsioni edificatorie avverrà tramite strumento urbanistico attuativo o programma integrato; i singoli ATO indicheranno gli ambiti e le modalità perequative.

Gli interventi di espansione urbana dovranno, in tutti i casi:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

In via generale le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate prioritariamente verso soluzioni

che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente, di riqualificazione delle aree degradate, con utilizzazione delle aree extraurbane solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 63 EDIFICAZIONE DIFFUSA

Definizione

Il PATI nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità e **nelle Tavole n. 12.1 e 12.2** “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata” (art. 2 L.R. 14/17) individua le aree di urbanizzazione diffusa ai fini della verifica e del bilancio dell'effettivo consumo di suolo.

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in veri e propri nuclei abitativi a volte con presenza di standard urbanistici. La logica che ha presieduto la formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione che possono avere trovato alimento, dalla preesistenza di edificazione sparsa o in nuclei di origine rurale; in altri casi si tratta di “accumulazioni” edificatorie tipiche della città diffusa periurbana.

Obiettivi

Gli obiettivi sono quelli del contenimento e della riqualificazione del territorio agricolo recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

Vanno tutelate le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, rispettati i conigli visuali e le connessioni dei corridoi e/o sistemi continui del verde; devono inoltre essere definiti il margine urbano e gli interventi di saturazione degli interstizi e delle aree inedificate, oltre al decoro urbano ed alla progettazione degli standard urbanistici.

Direttive

Il PI dovrà provvedere alla:

- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico, archeologico ed identitario sparso;
- definizione del limite urbano dell'edificato;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e di standard urbanistici;
- individuazione di direttive e prescrizioni in merito alla salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale.
- attribuzione di possibilità edificatorie, anche con interventi di credito edilizio;
- possibilità di insediamento di attività di legate al turismo ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area.

Il PI potrà meglio definire la perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa, sulla base delle analisi ed approfondimenti progettuali, senza che tali modifiche costituiscano variante al PATI.

Negli ambiti di edificazione diffusa il PI disciplinerà le modalità di intervento negli edifici esistenti. Provvederà, inoltre in queste zone a definire le possibilità edificatorie ammissibili; queste saranno generalmente riferibili agli interventi di adeguamento igienico-sanitario e funzionale. E' ammessa per gli edifici privi di valore storico, architettonico ed ambientale, la demolizione con ricostruzione per pari volume. Saranno altresì, consentiti interventi di nuova edificazione limitatamente ai lotti ineditati eventualmente individuati e comunque per un massimo di 600 mc e a condizione che siano convenzionate eventuali opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area. Incentivi volumetrici possono essere previsti nel caso di recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli insediamenti esistenti, qualora finalizzati alla riduzione degli accessi stradali, alla realizzazione di standard, opere ed infrastrutture di interesse collettivo, alla valorizzazione di contesti figurativi e di conigli visuali e

paesaggistici.

In queste zone sono generalmente consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, attività ricettive e turistiche, artigianato di servizio, commercio e servizi; il PI, con riferimento alle caratteristiche urbanistiche delle singole aree ed ai contesti ambientali e paesaggistici, disciplinerà puntualmente le destinazioni non residenziali.

In sede di PI si dovranno definire, anche a mezzo di prontuari e/o sussidi operativi, regole e modalità attuative per l'esecuzione degli interventi ammissibili, con particolare riferimento alla nuova costruzione ammissibile solo come saturazione degli spazi inedificati, e previo completamento delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione degli standard urbanistici. Le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo pertanto interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente.

Gli interventi di consolidamento dell'esistente dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di coni visuali, ecc.).

In questi ambiti potranno essere applicate forme perequative e/o compensative secondo quanto definito dal PATI. Queste ultime potranno essere utilizzate a fronte di previsioni che prevedano l'acquisizione di suoli per la realizzazione di interventi di interesse generale (viabilità, parcheggi, opere infrastrutturali, ecc).

Prescrizioni

Nella definizione degli interventi ammissibili il PI dovrà provvedere:

- al controllo delle possibilità edificatorie, compatibilmente con le caratteristiche delle zone rurali;
- al miglioramento dell'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- alla redazione del Prontuario per l'edificazione nelle zone rurali, contenente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e della nuova edificazione, nonché di progettazione del verde compresi quelli relativi della riqualificazione ambientale;
- alla tutela delle emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche;
- alla individuazione delle opere incongrue e degli immobili degli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

Il PI verifica gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.

ARTICOLO 77 NORME SPECIFICHE PER IL PI

Il PI potrà prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PATI, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.

Non sono quindi da considerarsi varianti al PATI le seguenti modifiche:

- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici
- limitate variazioni al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PATI e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PATI
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla legge regionale 7 novembre 2003, n. 27.

In sede di PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, i perimetri delineati dal PAT – limitatamente alle

single “aree di urbanizzazione consolidata” possono subire limitate variazioni con le seguenti condizioni:

- nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità del PATI e comunque, nel rispetto del dimensionamento complessivo di ogni singolo Comune, entro il limite del 10% del dimensionamento previsto nell’ATO di appartenenza;
- sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da “invarianti” e le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti e nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità del PATI;
- possono, altresì, essere previste in sede di PI, senza limitazione alcuna e senza incidere nella percentuale di cui al precedente punto 1, modifiche al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti posti in contiguità con il perimetro originario dell’ATO di riferimento.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PATI, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

In sede di Attuazione il Piano degli Interventi di ciascun Comune dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PATI stesso in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il PI verificherà gli interventi di trasformazione ammessi dal PATI, rispetto al bilancio effettivo di consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e D.G.R.V. n. 668/2018.