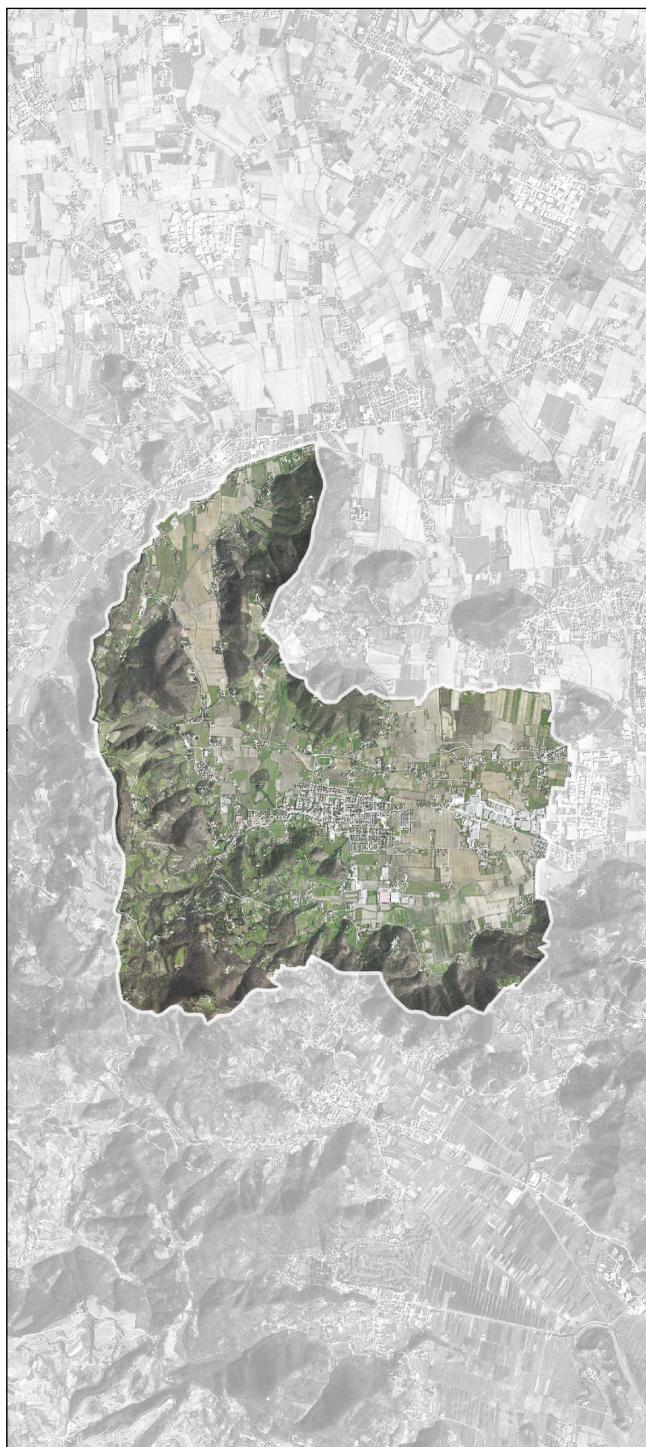


P.A.T.

Variante L.R. 14/2017

COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova



SINDACO

Filippo Legnaro

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Rosita Sbicego

Luca Bettin

GRUPPO DI LAVORO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Raffaele Di Paolo

Ludovico Bertin

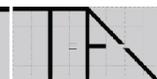
**Piano Regolatore Comunale L.R. 11/2004
PIANO DI ASSETTO DI TERRITORIO**

P.A.T.

Variante in adeguamento alla L.R. 14/2017

NORME TECNICHE

tombolan&associati



NOTE AL TESTO:

In blu: modifiche normative introdotte con la variante

In rosso: parti eliminate con la variante

Art. 28 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale o produttiva - Aree di urbanizzazione programmata

[...]

Directive

Il P.A.T. promuove il mantenimento, la manutenzione, completamento e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto ~~del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal P.A.T.~~ della **quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018** e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza.

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

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire, in coerenza con quanto previsto dall'art. 18 bis della L.R. 11/2004, come modificato dall'art. 20 della L.R. 11/2010, soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

In particolare il P.I.:

- a. definisce i limiti e la disciplina della zonizzazione;
- b. individua i limiti della zonizzazione sui quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti;
- c. prevede che gli interventi nelle zone di espansione e/o programmate possano avvenire in zone adiacenti ad ambiti di urbanizzazione consolidata;
- d. indica le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. e/o strumenti di coordinamento urbanistico, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso;
- e. definisce nelle diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
- f. valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti in coerenza con le strategie di trasformazione urbanistica previste dal P.A.T.;
- g. definisce i criteri di progettazione ambientale, di qualità urbana e di sostenibilità per la redazione dei P.U.A..

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni e gli interventi previsti, e prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalla Tavola 2, che possono essere precisate in sede di P.I.

Prescrizioni

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente P.R.G., qualora compatibili con il P.A.T..

L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano ultimati e siano rispettati i termini per la loro attuazione.

Eventuali varianti al P.I. relative alla riclassificazione in zona E di zone con previsioni insediative ricomprese nelle aree consolidate/programmate non comportano variante al P.A.T.

Le zone residenziali e produttive programmate del PRG vigente esterne alle zone di urbanizzazione controllata del Piano Ambientale, potranno essere oggetto di nuova edificazione solo conseguentemente all'approvazione dell'apposita variante al Piano Ambientale proposta dall'Ente Parco.

Dove non siano previste eventuali linee preferenziali di sviluppo insediativo o dove non siano presenti aree interstiziali interne all'urbanizzazione programmata, il P.I. potrà prevedere solo un limitato scostamento dai perimetri medesimi indicati dal PAT, funzionale al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le ridefinizioni dei perimetri delle aree di urbanizzazione programmata dovranno essere funzionali al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto ~~del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT~~ della **quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018** e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza.

Art. 29 - Ambiti dell'edificazione diffusa e Limiti di espansione degli aggregati rurali

[...]

Direttive/Prescrizioni

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., sulla base di un'analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda e/o repertorio normativo, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti, contigui agli "ambiti di edificazione diffusa".

Il P.I. potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo" quali zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola. ~~Tale riclassificazione comporta anche un consumo della SAT disponibile, per le aree che erano state considerate dal P.A.T. come SAU.~~

[...]

Art. 47 - ~~Trasformazione della zona agricola~~ Consumo di suolo

Rif. Legislativo: artt. 13 L.R.11/04 - L.R. 14/2017 - D.G.R.V. 668 del 15 maggio 2018

Contenuto

Il P.A.T. 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 L.R. 14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017, sono quelli già individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 111/2017 e riportati nell'Allegato A delle presenti Norme Tecniche.

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Torreglia dalla D.G.R. 668/2018 (Allegato D, capitolo 3 "Determinazione della quantità massima di consumo di suolo per i comuni con PAT adottato all'entrata in vigore della L.R. 14/2017", tabella 2) è data dalla quantità relativa allo strumento urbanistico vigente (PRG), pari a 15,55 ha, e dalla quantità relativa al PAT adottato, pari a 7,50 ha, per complessivi 23,05 ha.

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

~~Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:~~

~~a.— Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: 859,04 ha (8.590.380,79 mq)~~

~~b.— Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 1877,31 ha (18.773.137,11 mq)~~

~~c.— Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 46% > 45,4%~~

~~Adeguamento SAU per comuni di collina~~

~~d.— Superficie boscata del comune di Torreglia (da tabella "Allegato A" DGR 3650 del 21/11/2008): 679,74 ha (6.797.400,00 mq)~~

~~e.— Incremento SAU: superficie boscata moltiplicata per 9,5% (coeff. Comuni Collinari): 64,58 ha (645.753,00 mq)~~

~~f.— SAU adeguata: SAU rilevata + 9,5% sup. boscata comunale: 923,61 ha (120.069,74 mq)~~

~~d.— Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. X 1,3% = 12,01 ha (120.069,74 mq)~~

~~In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%. Non si considera trasformazione di zona agricola:~~

~~a.— la conferma e/o modifica delle ZTO indicate dal del P.R.G. vigente ad esclusione delle zone E;~~

~~b.— il riconoscimento del tessuto edilizio esistente.~~

~~Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.~~

Direttive e prescrizioni

~~La S.A.U. trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.~~

~~In sede di P.I. il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e~~

~~sottratta alla S.A.U., del nuovo volume assentito e realizzato.~~

~~Non costituisce consumo di S.A.U., e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente punto e), quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3650 del 25.11.2008 e s.m.i. riferito alla cartografia di individuazione della S.A.U. esistente e l'individuazione di zone per la disciplina dei fabbricati esistenti.~~

~~In sede di P.I. dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.~~

~~Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, può limitatamente discostarsi dai perimetri delineati dal P.A.T. delle "aree di urbanizzazione consolidata", dell'"edificazione diffusa" e degli A.T.O., alle seguenti condizioni:~~

- ~~— nel rispetto del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza;~~
- ~~— sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da "invarianti" e le aree ricomprese tra le "azioni di tutela del sistema insediativo e ambientale paesaggistico" rispettivamente nella tavola 2 e nella tavola 4b del P.A.T.;~~

~~Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del P.A.T. e dei vincoli individuati nella tavola 1, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziato nella Valutazione Ambientale Strategica.~~

Art. 48 - Insiemi di A.T.O. e schede normative

[...]

Direttive

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

Il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T. e purchè non venga superata [la quantità massima di superficie naturale e seminaturale per l'intero territorio comunale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 - DGR 668/2018, il rapporto Superficie Agricola Utile/Superficie Territoriale Comunale \(S.A.U./S.T.C.\) stabilito dalla L.R. n. 11/2004 per l'intero territorio comunale.](#)

[...]