



Comune di San Stino di Livenza
Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia

P.A.T

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

elaborato 2

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Luglio 2019

Norme Tecniche

Progettista:

GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:

Gianluca Gallato - urbanista





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

ELABORATO 2 | NORME TECNICHE

PREMESSA.....	4
TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI	5
Art.1 Contenuti e campo di applicazione del P.A.T.....	5
Art. 2 Elementi costitutivi del PAT.....	5
Art. 12bis Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017	7
Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi	8
Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	13



PREMESSA

1. Il Comune di San Stino di Livenza è dotato di:
 - PAT comunale che è stato approvato nella conferenza dei servizi del 03.05.2015; la Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 19.03.2015 - n. 31 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 36 del 10 aprile 2015 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace.
2. La variante n. 1 al PAT - di adeguamento alla LR. 14/2017 - delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni.
3. Sono di seguito individuati gli articoli del PAT vigente (DGP. 141/2014) variati con il recepimento della LR. 14/2017 e specifica variante 1 al PAT; sono evidenziati con il colore rosso barrato il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore blu il testo integrato (*integrazione*).



TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI

Art.1 Contenuti e campo di applicazione del P.A.T

1. Il presente strumento di pianificazione costituisce il piano di assetto del territorio del comune di San Stino di Livenza, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, e s.m.
2. Il campo d'applicazione del PAT è costituito dall'intero territorio comunale, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera k) del successivo Art. 2 .
3. Le presenti norme delineano le scelte strategiche e disciplinano l'assetto del territorio come definito dal PAT, individuando le specifiche vocazioni territoriali, nonché le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
4. Le presenti norme recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore e definiscono le direttive, prescrizioni e vincoli per la redazione del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi e di tutti gli interventi edilizi.
5. In applicazione della LR. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la variante n. 1 al PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.

Art. 2 Elementi costitutivi del PAT

1. Il PAT del comune di San Stino di Livenza è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Elaborati di analisi:
 - Carta geomorfologica;
 - Carta litologica;
 - Carta idrogeologica;
 - Relazione geologica;
 - Relazione agronomica

Progetto

- c) Relazione di progetto;
- d) Relazione sintetica;
- e) Norme di Attuazione;
- f) Verifica del Dimensionamento;
- g) VAS -Rapporto Ambientale;
- h) VAS – Sintesi non tecnica;
- i) Studio di Compatibilità Idraulica;



- j) Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - k) Elaborati grafici di progetto:
 - Tav. 0 - Carta dei contenuti strategici;
 - Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
 - Tav. 2 - Carta delle invarianti;
 - Tav. 3 - Carta delle fragilità;
 - Tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele;
 - Tav. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 – scala 1:10.000 (variante 1 - PAT).
 - l) Registro fondiario.
2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nella cartografia del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolari a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
 3. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
 4. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
 5. Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Pl e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.
 6. La variante 1 al PAT ai sensi della LR. 14/2017 è costituita dai seguenti elaborati:
 - elaborato 1 Tav. 5 - carta degli ambiti di Scala 1:10.000 urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017;
 - elaborato 2 Norme Tecniche - variante;
 - elaborato 3 Dimensionamento del consumo di suolo;
 - elaborato 4 Relazione di progetto;
 - elaborato 5 Registro fondiario;
 - elaborato 6 Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica;
 - elaborato 7 Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza.



7. Tra gli elaborati costitutivi la variante 1 al PAT, come elencati al precedente co. 6, hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:
 - elaborato 2 Norme Tecniche - variante;
 - elaborato 3 Dimensionamento del consumo di suolo.
8. Restano ferme le disposizioni delle Norme Tecniche del PAT vigente ed i contenuti di tutti gli elaborati non in contrasto con la variante 1 al PAT di recepimento della LR. 14/2017.

Art. 12bis Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 comprendono:
 - a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c) i nuclei insediativi in zona agricola.

Direttive

2. Il PI precisa - attraverso una scala di rappresentazione di maggior dettaglio - i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sulla base di una precisa rilevazione dello stato di fatto e della particellazione fondiaria, e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - b) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
 - c) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.
3. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
 - a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio;
 - b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR. 14/2017.

Prescrizioni e vincoli

4. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla



quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 20 (Quantità massima di consumo di suolo).

Art. 18 Disposizioni per il Piano degli Interventi

1. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 17 e 18 della LR n. 11/2004 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, assumendo come elementi vincolanti di analisi le indicazioni del piano comunale di pc e coordinandosi con i piani di emergenza di protezione civile²⁴ e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. L'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al comma successivo, predisposto dal comune per il PI e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

Prescrizioni

2. Il Piano degli Interventi, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT, provvedendo alla:
 - sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale;
 - georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.).
3. Oltre al registro dei crediti edilizi, di cui al comma 5 precedente Art. 17 ed il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (~~relativo alla SAU~~) di cui al successivo Art. 20 comma 23, il PI dovrà contenere un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.
4. Al fine di assicurare il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, sia in relazione agli obiettivi e contenuti strategici, sia in relazione al dimensionamento - strategico e fisiologico - ciascuna

²⁴ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



variante al PI dovrà contenere un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti. Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica) va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti. Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al successivo Art. 19 commi 7-11.

4bis Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

4tris Qualora a seguito della verifica di cui al precedente co. 4bis risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

- d) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo definito dalla LR.14/2017 e successiva DGR. 668 del 15 maggio 2018 specificato al successivo art. 20 (Quantità massima di consumo di suolo);
- e) 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 PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

5. L'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. ~~Per l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi strategici di cui al precedente Art. 3 comma 4. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite al precedente Art. 16~~



6. Il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale, nel rispetto del limite di consumo di suolo definito dal successivo art. 20 (Quantità massima di consumo di suolo), esclusivamente per:
- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui all'Art. 20 comma 4, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
 - corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.
7. Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» ovvero all'interno degli ambiti di «Edificazione diffusa», nonché per disciplinare le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi negli annessi rustici non più funzionali di cui al precedente Art. 15 comma 6, il PI, senza attingere al «fabbisogno insediativo strategico», potrà considerare prioritariamente le proposte da parte degli aventi titolo che siano:
- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 16 ;
 - finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione», in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al secondo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire.

7bis Il PI:

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

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ STRATEGICA (VCS)

8. Tutti gli interventi, anche definiti mediante accordo di pianificazione, che attuano gli obiettivi strategici previsti PAT, attingendo al «Fabbisogno



Insediativo Strategico» in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dalle presenti norme di attuazione, sono oggetto di una Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) a carico del soggetto attuatore, che, mediante l'impiego di idonee procedure, assegna agli stessi un Indice Complessivo di Qualità (ICQ) in relazione ai quattro sistemi (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico) definiti al precedente Art. 3 comma 4. In sede di formazione del primo PI il Consiglio Comunale, definisce i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione, in conformità alle seguenti tabelle di compatibilità:

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				A
Previsioni insediative	Si attinge al Dimensionamento del PRG	Modalità e Tipi di strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	>25 - 30	>30 - 35	>35 - 40	
Da PRG vigente conforme al	Da PRG	Publici o Privati	Diretto	*				
			PUA	-	X	X	X	
* = intervento non soggetto a VCS								
- = intervento non compatibile								
X = intervento compatibile								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				B
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e Tipi di strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	> 25	>30 - 35	>35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate dentro ai limiti fisici definiti dal PAT che non interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Fisiologico	IP, C	Diretto	*				
		AP	Diretto	-	X	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	PUA	-	X	X	X	
		IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
		IP, AP, C	PUA	-	-	X	X	
IP = Intervento di Iniziativa Pubblica								
AP = Intervento definito mediante Accordo di Pianificazione, soggetto a Valutazione di Congruità								
C = Intervento con utilizzo di Credito edilizio								

Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				C
Previsioni insediative	Si attinge al dimensionamento del PAT	Modalità e Tipi di strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	>25 - 30	>30 - 35	>35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT ma che non interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Fisiologico	IP, AP, C	Diretto	-	X	X	X	
			PUA	-	-	X	X	
	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	X	X	
			PUA	-	-	X	X	



Valutazione di Compatibilità Strategica Tabella di compatibilità strategica degli Interventi				Condizione di attuazione				D
Previsioni insediative	Si attinge al Dimensionamento del PAT	Modalità e strumenti di intervento	Tipi di intervento	Classi di Qualità				
				0 - 25	>25 - 30	>30 - 35	>35 - 40	
Variante al PI con previsioni insediative localizzate anche all'esterno dei limiti fisici definiti dal PAT che interessano aree classificate come invariante	Fabbisogno Strategico	IP, AP, C	Diretto	-	-	-	X	
			PUA	-	-	-	X	

9. Gli interventi previsti mediante accordo di pianificazione potranno interessare anche le aree classificate come invariante ai sensi dei precedenti Art. 8 , Art. 9 e Art. 10, senza che ciò comporti variante al PAT, solo nel caso che raggiungano la classe massima in ciascuno dei quattro sistemi oggetto di Valutazione Strategica Certificata (ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale, socio-economico) nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT e di quanto previsto al precedente Art. 13 commi 24 e 25. Tali interventi sono soggetti a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS²⁵.
10. La VCS è una procedura interna al PRG comunale che certifica la conformità degli interventi agli obiettivi strategici definiti dal PAT e il carattere strategico degli interventi che attingono alla quota del dimensionamento definita dal PAT come «Fabbisogno insediativo strategico». Tale procedura non va intesa come sostitutiva del processo di VAS né di eventuali verifiche di assoggettabilità previste dalla normativa vigente, né quelle previste dalla vigente normativa in materia di incidenza ambientale e di valutazione di impatto ambientale²⁶. Gli interventi previsti da Varianti al PI che siano risultate compatibili con gli obiettivi ed i contenuti strategici del PAT mediante VCS non sono soggetti ad ulteriore VCS. L'amministrazione comunale accerta in sede attuativa, mediante adeguato monitoraggio, l'esecuzione delle prescrizioni formulate dalla VCS.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Prescrizioni

11. Il Piano degli Interventi dovrà essere corredato da una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) ai sensi del D.G.R.V. n. 1841/2007, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, denominata Piano delle acque ai sensi dell'art. 15 del PTCP della Provincia di Venezia²⁷, che dovrà acquisire il

²⁵ Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 1.1.3

²⁶ Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 1.1.3

²⁷ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



- parere degli enti competenti (compreso il Consorzio di Bonifica)²⁸ in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.
12. L'indagine idraulica dovrà approfondire lo studio delle criticità idrauliche attraverso una dettagliata analisi dello stato di fatto, da estendersi alle reti esistenti, anche non di competenza dei consorzi di bonifica, che dovrà individuare le cause e proporre i necessari interventi strutturali sulle reti idriche affinché le nuove trasformazioni territoriali, che saranno rese possibili dal Piano degli Interventi, risultino non pregiudizievoli nei confronti della possibilità di riduzione dell'esistente grado di rischio idraulico. Riguardo alle peculiarità del territorio comunale dovrà essere definito, nell'ambito del piano delle acque, il recepimento e l'applicazione delle disposizioni di cui alle ordinanze n. 2/2008 e 3/2008 del Commissario delegato ex OPCM 3621/2007²⁹. Nei casi in cui si dovessero evidenziare variazioni peggiorative in termini di sollecitazione della rete di drenaggio, la valutazione di compatibilità idraulica deve essere completata con l'individuazione di sistemi e dispositivi idonei ad annullare tali variazioni, individuando tipologie di intervento, criteri di dimensionamento ed eseguendo, se necessario, apposite verifiche idrauliche.
 13. Nella redazione delle VCI relative a ciascun PI, il cui grado di dettaglio dovrà essere commisurato alla loro scala di redazione, potranno essere prese come riferimento i corpi idrici ricettori, le precipitazioni di progetto, la permeabilità del terreno, i coefficienti di deflusso ed i volumi da destinare alla laminazione da quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di PAT. Tuttavia, per la definizione degli interventi di compensazione dovrà essere valutata l'effettiva superficie impermeabilizzata secondo le previsioni di PI. Gli interventi di compensazione potranno essere realizzati seguendo le linee guida riportate nello "Studio di Compatibilità idraulica" di cui al precedente Art. 2 comma 1 lettera i).
 14. Il PI, nel definire la disciplina delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definisce misure idonee ad assicurare, negli interventi, la laminazione delle acque meteoriche di scarico nel reticolo idrografico ricettore, secondo il principio dell'invarianza idraulica (D.G.R.V. n. 1841/2007) a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati.

Art. 20 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono

²⁸ Adeguamento a seguito parere Consorzio di Bonifica

²⁹ Adeguamento a seguito parere Servizio Geologia della Provincia



indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;
 - b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico». Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde alla somma del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato, più, di norma, il 25% del volume aggiuntivo previsto dal PAT ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento di cui ai successivi Art. 21 - Art. 25. Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde, di norma, al 75% del volume aggiuntivo previsto dal PAT e assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7.
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
- a) per la residenza, m³ **500.000** di cui:
 - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», non ancora realizzato, pari a m³ **350.000**;
 - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico» pari a m³ **37.500**.
 - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico» pari a m³ **112.500**.
 - b) per le attività produttive, commerciali e direzionali ettari **52,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali e non ancora realizzata, pari a ettari **28,00**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali pari a ettari **24,00**.
6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 15 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

7. Per la residenza, in particolare:
- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo fisiologico» derivante PRG vigente ed



- assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- Mediante la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo. Laddove tale variazione interessi aree poste all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dei corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione o classificate come invariante è prescritta la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS³³
 - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 100 m³ per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
8. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
10. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione soggetto a Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.

33 Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 1.1.3



11. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI. Laddove le variazioni di cui al comma presente o precedente interessino aree poste all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dei corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione o classificate come invariante è prescritta la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS³⁴

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT

12. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
13. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
- L'istruzione;
 - L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - Le attività culturali, associative e politiche;
 - Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 - I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
 - Gli elementi di riqualificazione urbana.
14. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
- Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
 - Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
 - Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
 - Relativamente al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.
15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 21 fino al successivo Art. 25, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

³⁴ Adeguamento prescrizione commissione VAS punto 1.1.3



16. Le dotazioni di cui al precedente comma 14 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
17. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:
- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
 - necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
 - al tipo d'intervento.
19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:
- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
 - 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.
20. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.
21. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

~~UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA~~ QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO

22. Il PAT determina ~~il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:~~
- ~~Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2010: 5.462,5 ettari.~~
 - ~~Superficie Territoriale Comunale (STC): 6.820,87 ettari.~~
 - ~~Rapporto SAU/STC = 5.462,5/6.820,87 = 80,08% > 61,30%.~~
 - ~~Zona agricola massima trasformabile = 5.462,5 x 1,30% = 71,01 ettari.~~

la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in



- applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017.
23. ~~In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di 7,10 ettari (pari al 10%, per un totale di 78,11 ettari) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica.~~ In sede di PI il dimensionamento del PAT 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 SAU del consumo di suolo e del nuovo volume assentito e realizzato.
24. ~~Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.~~ Ferma restando la quantità massima di superficie che può essere interessata dal consumo di suolo ed il rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, la quantità assegnata nell'elaborato 3 "Dimensionamento" della variante 1 al PAT è da considerarsi complessiva; il Piano degli interventi può prevedere la ripartizione tra ATO.
25. ~~L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.~~ La revisione quinquennale della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, co. 2 lett. a) e co. 6 della LR. 14/2017 comporta l'aggiornamento automatico della quantità assegnata al comune, senza configurarsi variante al PAT.

Prescrizioni

26. ~~Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali e quelle di competenza regionale.~~ La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 54,40 ettari (544.000 m²) come assegnato con decreto Regione Veneto n. 204 del 26.11.2018.
- 26bis Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 26, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.
- 26tris Il PI darà attuazione al PAT nei limiti stabiliti dalla LR. 14/2017 nella quantità assegnata dal provvedimento regionale e del precedente co. 26; i PI prevedranno a monitorare la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario" cui elaborato 5 della variante 1 al PAT.