Comune di Castagnaro
Comune di Villa Bartolomea
Regione Veneto

VARIANTE
P.A.T.I

Elaborato **3**

Norme tecniche adeguamento LR14/17

Variante limitata a Villa Bartolomea

COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA
Sindaco Andrea Tuzza

Coordinamento PATI e Pianificazione
Arch. Fernando Tomaselo

Rapporto ambientale e V.A.S.
Arch. Pierluigi Mattareglia

Studio Agronomico
Dott.agr. Gino Benicà

Studio Geologico
Dott.geol. Roberto Zorzin
Dott.sa. geol. Valeria Zusi

Gruppo di lavoro
dott. Enrico Ioppolo
dott. Urb. Antonio Visentin

Variante PATI limitata a Villa Bartolomea
Progettista
Francesco Sbetti - Sistema snc

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

DATA Maggio 2020

Il presente documento, elaborato per la Amministrazione comunale di Villa Bartolomea, non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza preventiva autorizzazione scritta

Articolo 1. Finalità e obiettivi

Il Piano Regolatore Comunale si articola nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi.

La Variante n°1 al PATI di adeguamento alla legge regionale n° 14 del 6 giugno 1017, limitatamente al territorio del Comune di Villa Bartolomea delinea le scelte strategiche per il governo del territorio avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo.

In applicazione della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»", la Variante n. 1 al PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. 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, comma 2, lett. a) della LR 14/2017

Il PATI, limitatamente al comune di Villa Bartolomea risulta adeguato, conforme e attuativo della Lr 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" e alla DGR n. 668 del 15 Maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14".

Articolo 2. Elaborati della Variante al PATI

La Variante n°1 al PATI, limitatamente al comune di Villa Bartolomea è costituita dei seguenti elaborati:

1. Norme Tecniche
2. Relazione Tecnica
3. Tavola 4 VAR - PATI "Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)", che integra le tavole del PATI vigente n. 4 (Carta della Trasformabilità)
4. Registro Fondiario del Consumo di Suolo

Articolo 3. Quantità massima di consumo di suolo

(Il presente articolo viene introdotto come articolo 71bis delle NT del PATI)

Contenuti

Il PATI determina 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, lett. a) della LR 14/2017.

Direttive

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora 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 dalla presente Variante al 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, 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.

Prescrizioni

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 17,45 ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui all'allegato alle presenti norme denominato "*Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017*", in scala1:10.000.

Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017.
Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

Articolo 4. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della Lr 14/2017

Contenuto
Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Rosolina comprendono:

- ZTO B Residenziale di Completamento;
- ZTO BT Residenziali e turistiche di completamento
- ZTO D destinate ad attività economiche D1, D3, D4, Zona D5, D6, D7
- aree a verde privato
- aree intercluse;
- singoli lotti liberi;
- ZTO F le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- viabilità compresa tra le aree urbanizzate;
- Zona AT - Attrezzature tecnologiche esistente e di progetto
- PUA approvati e ancora vigenti.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata così definiti, che non coincidono necessariamente con quelli individuati dal Piano di Assetto del Territorio ai sensi della legge regionale n. 11/2004 sono rappresentati nella cartografia in scala 1:10.000 Tav. 4. VAR – Ambiti di urbanizzazione Consolidata (art.2, LR 14/2017). Sono comunque fatti salvi, seppur non individuati, gli elementi fisici presenti nel Sistema degli spazi aperti, agricoli e naturali, come: edifici sparsi e relative pertinenzialità; attività produttive in zona impropria, edifici e complessi soggetti a specifica schedatura puntuale. Questi ambiti sono trattati e classificati come ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.
I uadri di Ripristino Ambientale sono riconosciuti come interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della LR 14/2017.
All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale non comportano il consumo di suolo secondo la legge regionale n. 14/2017.

Direttive
Il PI precisa i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATi:

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 credito edilizio, inoltre favorisce la demolizione e rigenerazione dei manufatti impropri garantendone il riconoscimento dei Crediti Edilizi da Rigenerazione come previsto dalla LR 14/19;
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;
    - disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rigenerazione, iscritti nel RECRED, le aree riservate all'utilizzo dei CER ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in base al loro utilizzo.

Prescrizioni
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 PATI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui all'Articolo 3.

Articolo 5. Attuazione della Variante al PATI

Il PI dovrà verificare la capacità edificatoria residua delle aree di espansione da urbanizzare e, in base a questa, dimensionare le nuove espansioni compatibili nel rispetto del dimensionamento del PATI e della superfice massima di consumo di suolo possibile nel territorio comunale ai sensi della Lr 14/2017 e della DGR n. 668.
A tal fine è istituito un Registro fondiario del consumo di suolo contenente l'effettiva quantità di suolo consumato, da redarsi ad ogni singola Variante al Piano degli Interventi.

Articolo 6. Articoli del PATI con modifiche introdotte dalla Variante 1

I seguenti articoli delle NT del PAT sono modificati come di seguito evidenziato

NORMA VIGENTE	NORMA VARIANTE
art. 44 – Aree di urbanizzazione consolidata (…) 4. In adiacenza alle aree di urbanizzazione consolidata, così come indicate nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, è possibile prevedere, in fase di redazione del PI, interventi di nuova edificazione che completano il disegno di ricucitura del tessuto urbano esistente ma che non si configurano come linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui al successivo art.49, e che pertanto dovranno rispettare: a) le direttive e prescrizioni delle presenti norme al titolo III e IV; b) i limiti dimensionali nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del successivo art.74; (…) 7. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal PRG vigente a PUA, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli dell'art.74 delle presenti norme e del PRG vigente.	**art. 44 – Aree di urbanizzazione consolidata** (…) 4. In adiacenza alle aree di urbanizzazione consolidata, così come indicate nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità e nella tavola 4. 1 VAR – PAT Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, è possibile prevedere, in fase di redazione del PI, interventi di nuova edificazione che completano il disegno di ricucitura del tessuto urbano esistente ma che non si configurano come linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui al successivo art.49, e che pertanto dovranno rispettare: a) le direttive e prescrizioni delle presenti norme al titolo III e IV; b) i limiti dimensionali nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del successivo 71 bis e art.74; (…) 7. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal PRG vigente a PUA, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli dell'art. 71 bis e art. 74 delle presenti norme e del PRG vigente.
art. 45 – Ambiti di edificazione diffusa (…) 5. Il PI provvederà a: a) specificare la zonizzazione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PATI, così come esplicitare ai precedenti comma 1 e 2, senza modificare il limite quantitativo massimo della SAT, secondo le modalità indicate all'articolo 71 delle presenti norme, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS; b) individuare le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art.74 e della LR n.11/2004; c) individuare le aree da consolidare, con interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, che devono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art.74 e della LR n.11/2004. (…)	**art. 45 – Ambiti di edificazione diffusa** (…) 5. Il PI provvederà a: a) specificare la zonizzazione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PATI, così come esplicitare ai precedenti comma 1 e 2, senza modificare il limite quantitativo massimo della SAT, secondo le modalità indicate all'articolo 71 e articolo 71 bis delle presenti norme, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS; b) individuare le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art. 71 bis e art.74 e della LR n.11/2004; c) individuare le aree da consolidare, con interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, che devono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art. 71 bis e art 74 e della LR n.11/2004. (…)
art. 49 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo **DIRETTIVE** (…) 3. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO. 8. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al successivo art.74. (…)	**art. 49 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo** **DIRETTIVE** (…) 3. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e di quanto previsto nell'articolo 71 bis. 8. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date dall'articolo 71 bis e quelle date per gli ATO di cui al successivo art.74. (…)

art. 50 – Linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. Produttive, artigianali, direzionali e commerciali (…) **DIRETTIVE** 4. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO. (…) 9. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al successivo art.74. (…)	**art. 50 – Linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. Produttive, artigianali, direzionali e commerciali** (…) **DIRETTIVE** 4. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto della quantità massima di consumo di suolo disponibile e del dimensionamento degli ATO. (…) 9. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date in merito alla quantità massima di consumo di suolo disponibile e quelle date per gli ATO di cui al successivo art.74. (…)
art. 77 – Relazioni tra PATI e PI (…) 4. Ai fini di quanto al comma precedente, il PI dovrà: a) rispettare per tutte le aree di espansione e per le aree di edificazione diffusa i limiti del dimensionamento attribuito ad ogni ATO, come indicato all'art.74 delle presenti norme, ammettendo trasferimenti limitati di quote tra un ATO e l'altro del 10%; precisare, conformemente alle previsioni del PATI, le dimensioni in termini di superfici e di volumi delle possibilità di espansione in ogni ATO, anche in seguito ad un preciso studio dei diversi tessuti urbani di cui al comma 6 del presente articolo; (…)	**art. 77 – Relazioni tra PATI e PI** (…) 4. Ai fini di quanto al comma precedente, il PI dovrà: a) rispettare per tutte le aree di espansione e per le aree di edificazione diffusa i limiti del dimensionamento attribuito dalla quantità massima di consumo di suolo ammessa prevista dall'articolo 71 bis ad ogni ATO, come indicato all'art.74 delle presenti norme, ammettendo trasferimenti limitati di quote tra un ATO e l'altro del 10%; precisare, conformemente alle previsioni del PATI, le dimensioni in termini di superfici e di volumi delle possibilità di espansione in ogni ATO sempre che non sia superata la quantità massima di consumo di suolo ammessa dall'articolo 71 bis, anche in seguito ad un preciso studio dei diversi tessuti urbani di cui al comma 6 del presente articolo; (…)

Articolo 7. PATI Dimensionamento (elaborato P01d) modifiche introdotte dalla Variante 1

Inserire alla fine del punto 1.3

A seguito della approvazione della LR 14/17 è stata introdotta la “quantità massima di consumo di suolo” che per il comune di Villa Bartolomea con la DGR 668/2018 è stata determinata nella misura di 17,45 ha.
Pertanto la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 17,45 ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017.