

Comune di Castagnaro
Comune di Villa Bartolomea
Regione Veneto

**VARIANTE
P.A.T.I**

Elaborato

1

Relazione di progetto

Variante limitata a Villa Bartolomea



COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA
Sindaco Andrea Tuzza

Coordinamento PATI e Pianificazione
Arch. Fernando Tomaseo

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 Sbeti - Sistema snc

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



DATA Maggio 2020

1. Ragioni ed obiettivi della Variante

Il PATI dei Comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea è stato approvato in Conferenza di Servizi in data 2.11.2009 e ratificato dalla Regione Veneto con DGR n. 2560 in data 20.11.2010 ed è entrato in vigore l'8.12.2010.

Recentemente i due Comuni, prima Castagnaro con DCC n. 24 del 4.6.2018 e successivamente Villa Bartolomea con DCC n.27 del 25.5.2019, hanno avviato la procedura di scioglimento irrevocabile dell'Accordo di Pianificazione Coordinata previsto dalla LR 35/2002 per l'individuazione di una nuova zona produttiva intercomunale a nord dello svincolo di Carpi della SS 434 ratificato con Decreto Provinciale 47 del 18.09.2003. Tale procedura prevede come conseguenza della decisione di scioglimento di predisporre una *“idonea variante urbanistica al PATI con le modalità definite dalla LR 11/2004 che i Comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea potranno attivare anche autonomamente”*.

La presente variante si prefigge quindi come primo obiettivo di adeguare il PATI alle decisioni prese in conformità con le caratteristiche strutturali proprie del territorio di Villa Bartolomea.

Il secondo obiettivo della Variante consiste nell'adeguamento del PATI per quanto riguarda il comune di Villa Bartolomea ai contenuti del PTCP della provincia di Verona. Il terzo obiettivo consiste nell'adeguamento del PATI alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo sempre per quanto riguarda il comune di Villa Bartolomea.

Il quarto obiettivo consiste nell'aggiornare il PATI sempre per quanto riguarda il comune di Villa Bartolomea alle mutate condizioni socioeconomiche e territoriali e quindi valutare eventuali previsioni programmatiche e strutturali che si renderanno evidenti nel corso della attività di concertazione e partecipazione.

Il lavoro di adeguamento ai sensi dell'art. 2 della LR 11/04 risponderà al conseguimento e raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico - culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici;

La ragione prioritaria che ha dato avvio alla Variante, precisamente la procedura di scioglimento irrevocabile dell'Accordo di Pianificazione Coordinata per l'individuazione di una nuova zona produttiva intercomunale a nord dello svincolo di Carpi della SS 434, conseguente alla mutazione dei presupposti economici e di sviluppo della zona a valenza intercomunale, induce ad una attenzione particolare all'area allora programmata, alle mutate condizioni determinate dalla pianificazione urbanistica e alle condizioni che si verranno a costituire anche in riferimento agli strumenti urbanistici strutturali: il PATI.

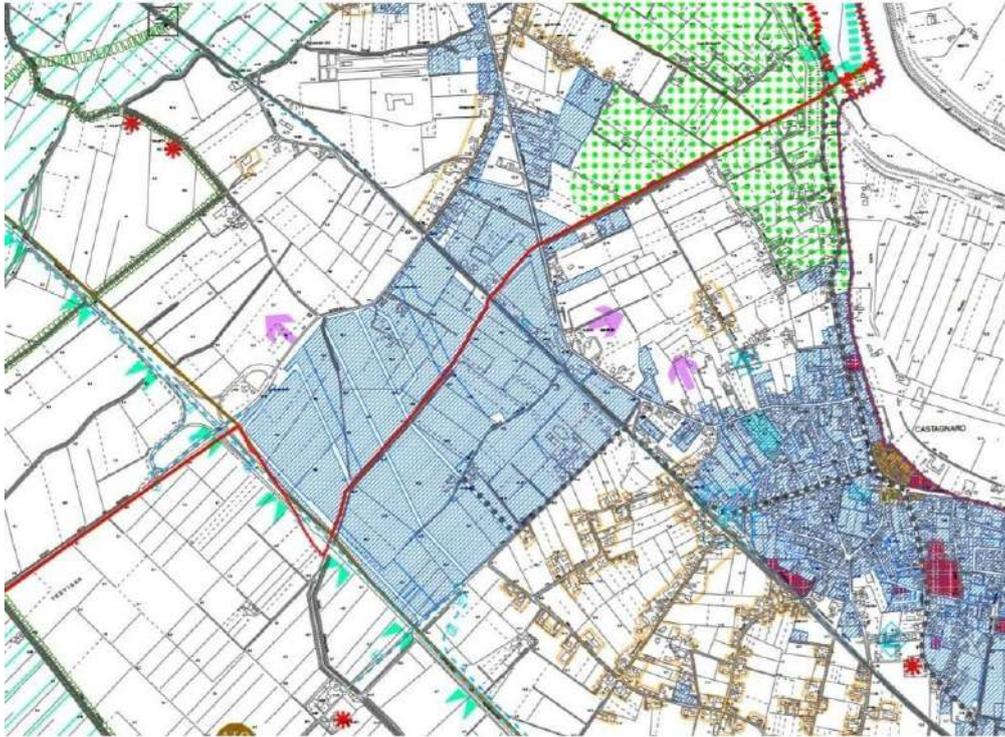
Certamente sono mutate le condizioni di contesto e le previsioni di sviluppo produttivo e manifatturiero non sono più quelle di avvio degli anni 2000, inoltre i progetti sovra comunali interessanti il Fissero – Tartaro – Canal Bianco non sono stati attuati, anche se nel frattempo si è concretizzata entrando in funzione l'Autostrada A31 fino al collegamento con la Transpolesana.

L'elemento che ha differenziato le strategie dei due comuni in merito all'attuazione dell'Accordo trova ragione nelle scelte urbanistiche che successivamente sono state avviate. In particolare il Comune di Villa Bartolomea come recepimento della previsione frutto dell'Accordo predisponendo una Variante al PRG, la numero 17, con la quale si è dato avvio alla urbanizzazione dell'area e alla sua predisposizione al fine di renderla direttamente utilizzabile. Per contro il comune di Castagnaro, anche in conseguenza della struttura proprietaria dell'area – interamente privata – non attivava iniziative preferendo che queste fossero sollecitate dai diretti interessati.

Oggi gli interessi e le strategie risultano divergenti:

- da un lato si considera l'area produttiva, di proprietà comunale e predisposta all'infrastrutturazione come una risorsa per le imprese locali e per quanti vogliono utilizzare le dotazioni di cui il territorio dispone;
- dall'altra si prevede di modificare la destinazione d'uso produttiva prefigurando l'ipotesi di riclassificarla come agricola.

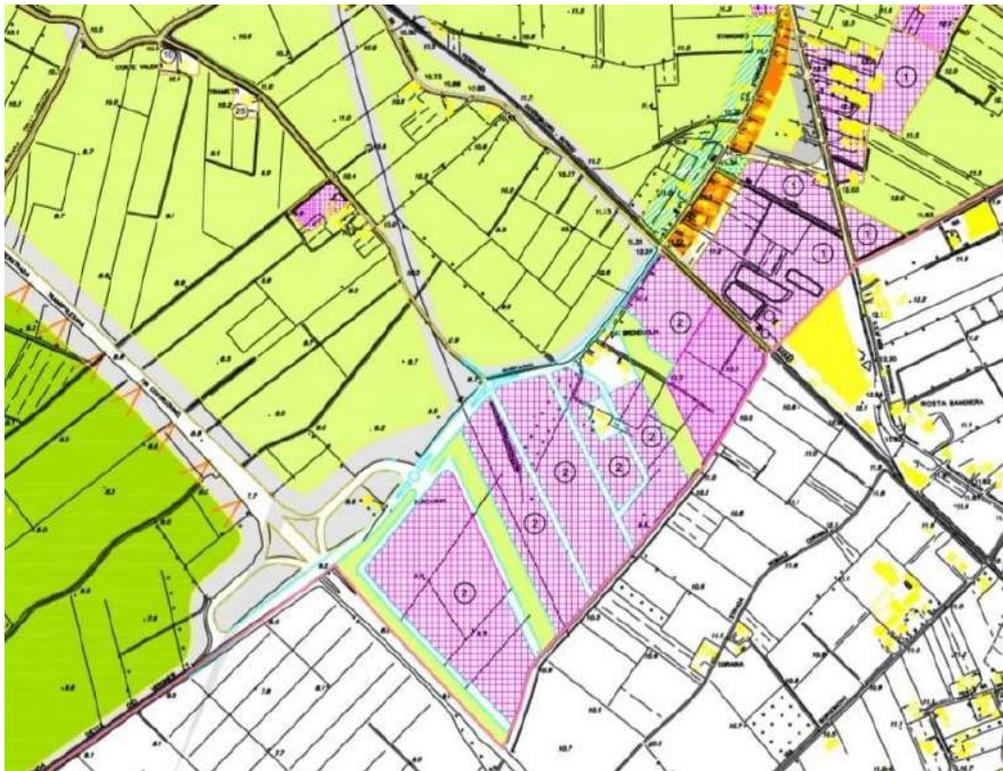
Estratto PATI vigente



Aree di urbanizzazione consolidata

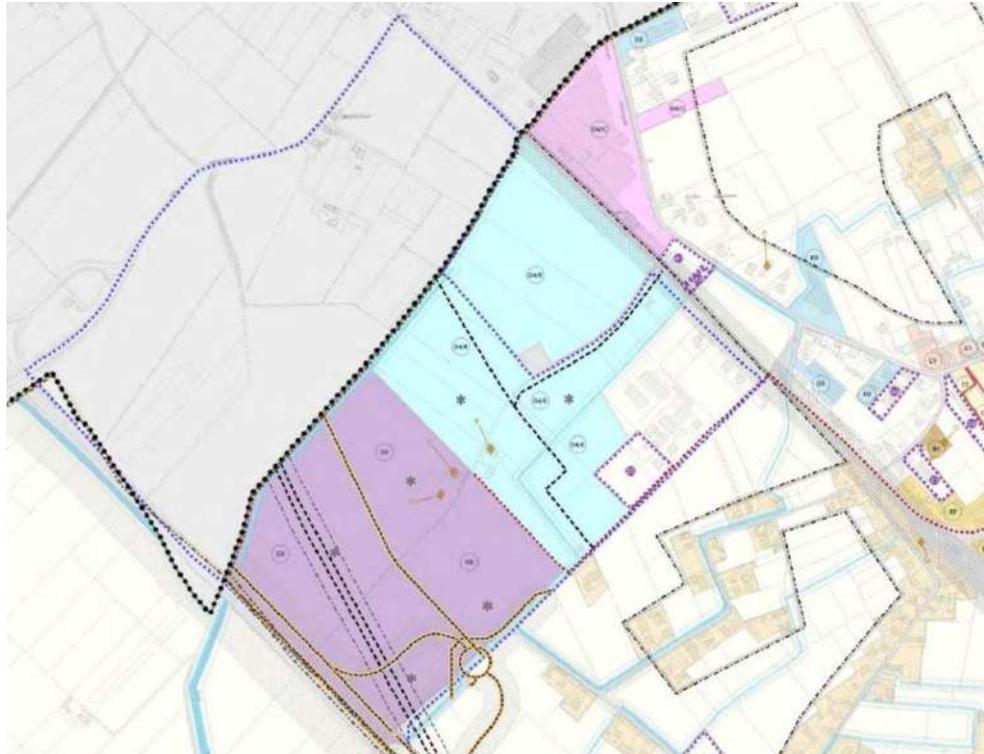
Linee preferenziali di sviluppo a cui attribuire specifiche destinazioni d'uso

Estratto PRG/PI vigente di Villa Bartolomea



- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|---|---|--------------------------------------|
|  | LIMITE TERRITORIO COMUNALE |  | ZONA "D1" - PRODUTTIVITÀ DI COMPLETAMENTO |  | ZONA "D4" - AGROINDUSTRIALE |
|  | ZONA "B" SPECIALE |  | ZONA "D2" - PRODUTTIVITÀ DI ESPANSIONE |  | ZONA "D5" - ATTIVITÀ SITE FUORI ZONA |

Estratto PI Variante n. 1 Castagnaro (DCC 29/03/2019)



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Zona "D2" - Produttive industriali e artigianali di espansione |  | Perimetro dall'accordo di pianificazione previsto dalla LR n°35/2002 tra la Provincia di Verona ed i Comuni di Villabartolomea e Castagnaro |
|  | Zona "D4/E" - Agroindustriali di espansione |  | Norma di zona |
|  | Zona "D4/C" - Agroindustriale di completamento | | |

Tale divaricazione di interessi deve essere valutata anche nella prospettiva delle scelte complessive di carattere intercomunale, deve cioè essere valutato se le ragioni che hanno portato a prevedere una pianificazione intercomunale sussistano ancora.

Tale scelta verrà valutata nel corso del procedimento, prevedendo un avvio come variante al PATI per quanto riguarda il Comune di Villa Bartolomea e valutando a fine percorso se e come prevedere la sostituzione del PATI e la predisposizione di una Variante che prefiguri un PATI per il Comune di Villa Bartolomea.

2. I contenuti della Variante al PATI

Gli Obiettivi generali che la Variante al PATI si pone come base per la sua elaborazione confermano gli obiettivi generali del PATI che fanno riferimento a loro volta agli obiettivi di governo del territorio definiti dalla legge regionale 11/2004.

Nell'elaborare le scelte urbanistiche della Variante particolare attenzione viene posta nei confronti del settore produttivo ritenendo che sia necessario, per il comune di Villa Bartolomea, confermare le scelte riferite alle aree destinate allo sviluppo economico del comune dal PATI e confermate anche in sede di PTCP.

Ferme restando le scelte sul tessuto consolidato e sul territorio aperto, derivanti da una lettura attenta della morfologia e degli usi ed in ragione degli strumenti urbanistici sia comunali che sovra comunali, si andranno a valutare processi di trasformazione che non vadano ad incidere sul consumo di suolo e sul dimensionamento in termini volumetrici.

Come descritto la complessiva operazione di Variante al PATI è derivata dalla necessità di aggiornare il PATI alle problematiche emerse a seguito della volontà delle Amministrazioni Comunali di sciogliere in modo irrevocabile l'Accordo di Programma per la zona produttiva intercomunale a nord dello svincolo di Carpi della SS 434.

In relazione alle tematiche di tipo **agronomico** e **geologico** non sono state operate modifiche e pertanto rimangono validi gli obiettivi e le azioni riproposte tali e quali nel Quadro Conoscitivo. Per meglio chiarire l'oggetto della Variante si ritiene opportuno descrivere le modifiche specifiche da apportare agli elaborati cartografici e normativi del PATI.

Elaborati di PAT. Vista la natura non strutturale della Variante se non per quanto riguarda l'area produttiva in oggetto, le relazioni di assetto strategico del progetto di PATI restano invariate.

Vengono **aggiornate e sostituite**, come conseguenza dell'adeguamento al PTCP e alla nuova perimetrazione dell'area produttiva intercomunale:

- tavola 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" in scala 1:10.000;
- tavola 2 "Carta delle Invarianti" in scala 1:10.000;
- tavola 3 "Carta delle Fragilità" in scala 1:10.000;
- tavola 4 "Carta della Trasformabilità" in scala 1:10.000.

Analisi agronomica - L'analisi agronomica del PATI non è stata aggiornata in quanto i temi di carattere ambientale introdotti dalla presente variante derivano da adeguamenti alle indicazioni del PTRC/PTCP sul territorio rurale.

Analisi geologica - L'analisi geologica non è stata modificata e sono state confermate le indicazioni fornite in sede di PATI in quanto le trasformazioni previste dalla presente variante non comportano trasformazioni tali per cui si debba modificare il Quadro Conoscitivo e la Carta della Fragilità del PATI vigente.

Analisi sismica L'analisi sismica realizzata in sede di PATI viene confermata in questa variante in quanto le trasformazioni territoriali previste dalla 1° Variante al PATI non alterano la protezione sismica prevista e quindi non si rende necessario uno nuovo studio di microzonazione sismico ai sensi della DGRV n. 1572/2013.

Valutazione idraulica. Lo studio di compatibilità idraulica non è prevista in quanto sono confermate le indicazioni fornite in sede di PATI in quanto le trasformazioni previste dalla presente variante non comportano trasformazioni tali per cui si debba modificare lo studio nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PATI vigente.

3. Adeguamento scioglimento irrevocabile dell'Accordo di Pianificazione Coordinata previsto dalla LR 35/2002 per l'individuazione di una nuova zona produttiva intercomunale a nord dello svincolo di Carpi della SS 434

L'Adeguamento del PATI per quanto riguarda il comune di Villa Bartolomea alla delibera del Consiglio Comunale non determina nessuna modifica per quanto riguarda la parte di territorio che interessa le aree di urbanizzazione consolidata di Villa Bartolomea in quanto la zona produttiva risulta confermata, dalla sequenza degli atti amministrativi predisposti nel tempo dal Comune, ancorché non più facente parte di una zona intercomunale.

La pianificazione urbanistica dell'area risulta come di seguito determinata.

La zona produttiva di espansione istituita a seguito di Variante al P.R.G. del Comune di Villa Bartolomea approvata con D.G.R.V. n. 1182 del 24/04/2007; era prevista (art.44 delle NTO) in attuazione attraverso un PUA – Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in quanto di proprietà comunale.

Il Comune a seguito della variante con delibera del CC n. 25 del 13.08.2007 approvava il Regolamento per la cessione delle aree edificabili ricomprese nelle zone produttive comunali e con successiva Delibera n. 26 del 13.08.2007 approvava il bando per l'assegnazione dei lotti edificabili ricompresi nella nuova ZAI (D2) sita nella frazione di Carpi localita Barcagno. Assegnazione che da Regolamento comunale stabiliva che l'alienazione dei lotti sarebbe avvenuta all'esito della realizzazione da parte del Comune stesso delle opere di urbanizzazione.

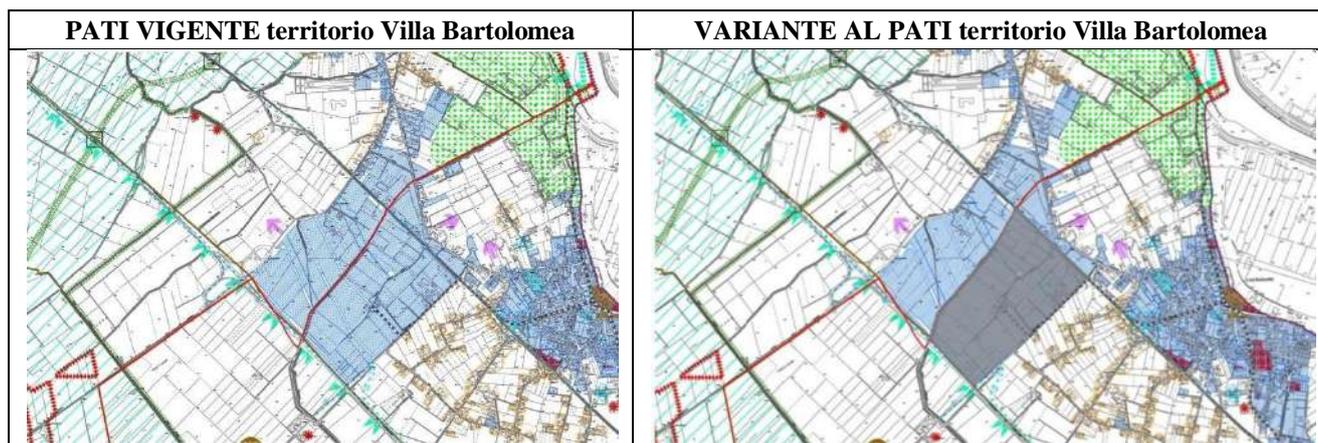
Successivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 25.03.2008, il Comune approvava "Esecuzione opere di urbanizzazione nuova ZAI in frazione Carpi. Approvazione progetto preliminare"; progetto preliminare con la suddivisione dell'area nei vari lotti che sarebbero stati ceduti, le strade di penetrazione, il computo metrico delle opere di urbanizzazione ed il quadro economico.

Il Comune di Villa Bartolomea, con bando assegnava alla ditta Cogenest s.r.l. due lotti edificabili e poi la restante parte del Macrolotto nord della zona D2, prevedendo con convenzione l'obbligo di redigere e approvare il primo stralcio del PUA della ZTO D2 avente contenuto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e il progetto esecutivo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esso funzionali.

Pertanto l'area compresa nel territorio consolidato del PATI, zonizzata dal PRG oggi PRG/PI come D2 risulta così caratterizzata in termini urbanistici:

- sul macro lotto nord della ZTO D2 è vigente un PUA Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- sulla restante area ZTO D2, di proprietà comunale, è vigente la Delibera della Giunta Comunale n. 57 del 25.03.2008, con la quale il Comune approvava "Esecuzione opere di urbanizzazione nuova ZAI in frazione Carpi. Approvazione progetto preliminare". Progetto preliminare con la suddivisione dell'area nei vari lotti che sarebbero stati ceduti, le strade di penetrazione, il computo metrico delle opere di urbanizzazione ed il quadro economico. Tale progetto prevede che le opere vengano realizzate dagli assegnatari dei lotti individuati attraverso bando.

La perimetrazione e il dimensionamento previsto per la zona di Villa Bartolomea restano quindi invariati.



4. Adeguamento del PATI alle modifiche introdotte dal PI in attuazione del PATI

4.1 Varianti introdotte al PRG/PI prima della approvazione della legge regionale 6 giugno 2017 n.14

In attuazione del PATI, ai sensi della LR 11/2004 e prima dell'approvazione della legge regionale 14/2017, il Comune di Villa Bartolomea ha predisposto e approvato delle Varianti che hanno prodotto oltre ad interventi interni al tessuto consolidato ex LR 11/2004, e quindi che non prevedevano consumo di SAU, alcuni interventi che hanno interessato in crescita ed in diminuzione, alcuni rimarginamenti conseguenti al riconoscimento di situazioni di fatto, perimetri catastali e al cambio di scala tra PATI (1:10.000) e il PI (1:5.000).

Di seguito si riportano le varianti che hanno in qualche misura modificato il perimetro del consolidato ex legge 11/2004 e il loro impatto in termini di superficie quando hanno consumato SAU.

VARIANTE NUMERO 2 APPROVATA CON DCC N. 7 DEL 09/02/2012

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
1	B1	Consolidato	E/2b		NO

VARIANTE NUMERO 3 APPROVATA CON DCC N. 20 DEL 28/09/2015

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
2	D1	Consolidato	Verde Privato		NO
3	B speciale	Consolidato	E/2b		NO
4	B speciale	Consolidato	E/2b		NO
5	B1	Consolidato	E/2b		NO
6	E/2b	Agricola	B speciale	2.245	SI
7	D1	Consolidato	E3		NO
8	B speciale	Consolidato	E/2b		NO
9	E/2b	Diffuso Agricola	D5*	2.262	NO
10	B speciale E/2b	Consolidato Agricola	B3**	874	NO
11	E/2b	Agricola	B speciale**	953	NO
12	E/2b	Diffuso	E3		NO

*Riconoscimento e ampliamento di un'attività produttiva fuori zona esistente

** Rimarginamenti marginali che non modificano dimensionamento

VARIANTE NUMERO 5 APPROVATA CON DCC N. 36 DEL 24/10/2016

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche PRG/PI	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
13	E/2b	Consolidato-area di riqualificazione e riconversione urbana	D 2	4.640	SI

Gli interventi che si sono qualificati quali rimarginamenti e cambi di scala non sono qualificabili come consumo di SAU, ma semplici correttivi del tessuto consolidato ex legge 11/2004, mentre quelli che sono assimilabili ad interventi di lotti edificabili nuovi sono stati considerati quali consumo di SAU.

4.2 Varianti introdotte al PRG/PI dopo la approvazione della legge regionale 6 giugno 2017 n.14

Gli interventi esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata promossi successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 6 giugno 2017 n.14, anche quando sono assimilabili ad operazione di rimarginamento del perimetro degli AUC si devono considerare come "consumo di suolo", per contro gli interventi di eliminazione della capacità edificatoria riferita ad aree con PUA convenzionato o interne agli AUC sono da considerare come interventi che "rigenerano" suolo.

VARIANTE NUMERO 8 APPROVATA CON DCC N. 47 DEL 17/06/2019

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04	Consuma Suolo LR 14/2017
14	E 2B	Agricola	D4*	3.077	SI	NO
15	E 2B	Agricola	B speciale**	3.261	SI	SI
16	E 2B	Agricola	D5***	2.642	SI	SI
17	E 2B**	Agricola	D5***	3.406	SI	SI
18	E3	Diffuso Agricola	D5****	3.225	SI	NO

*Ampliamento di una di un'attività agro industriale

**Ampliamento di un'area residenziale

***Ampliamento di un'area produttiva fuori zona

****riconoscimento di una nuova attività produttiva fuori zona

VARIANTE NUMERO 9 APPROVATA CON DCC 17/06/2019

Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04	Consuma Suolo LR 14/2017
C residenziale di espansione	consolidato	Verde Privato	8.183	NO	RIGENERA
		C6	4.242	NO	SI
		C7	4.201	NO	SI

5. L'adeguamento al Consumo di suolo massimo ai sensi della LR 14/2017

Il PATI aveva determinato per il comune di Villa Bartolomea una **superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile** in zone con destinazione diversa da quella agricola in una quota non maggiore a **ha 66,39**

La Variante al PATI di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 si conforma agli obiettivi e ai principi della nuova LR 14/2017: *riduzione progressiva e controllata del consumo di suolo; tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni; promozione della biodiversità; rinaturalizzazione di suolo; riqualificazione e 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.*

La Variante n. 1 al PATI limitatamente per il Comune di Villa Bartolomea, facendo propri gli obiettivi del legislatore regionale, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 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'articolo 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

La Giunta regionale ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dall'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali.

La tabella seguente (Allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018,) elaborata a partire dalla scheda trasmessa alla Regione, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Villa Bartolomea, tenendo conto di alcuni parametri correttivi:

- il “peso” di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO.
- il Comune di Villa Bartolomea è ricompreso nell'ASO 19 “Pianura Veronese”, a cui è stata applicata una percentuale del 80% corrispondente al peso dell'ASO.
- correttivo classe sismica (classe 2 = incremento di 0,5);
- correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa NO = nessun incremento);
- correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (-1,50).

Dalla lettura della tabella elaborata dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018) emerge che il consumo di suolo massimo ammesso per il Comune di Villa Bartolomea è pari a **17,45** ettari.

				CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.				CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	(0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23095	Villa Bartolomea	VR	36,73	22,04	80,00%	17,63	0,50%	0,00%	-1,50%	17,45	

La deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15/05/2018, al punto 7 stabilisce che “per i Comuni dotati di PAT/PATI la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT/PATI, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti [...]”.

Alla luce di quanto sopra richiamato ne deriva che la presente Variante al PATI dovrà verificare il bilancio di SAU Trasformabile residua del PRG/PI vigente, partendo dalla SAU massima trasformabile del PATI e verificando nel contempo il consumo potenziale di SAU trasformabile con il PRG/PI. La SAU Trasformabile fissata dal PATI è di **66,39** ettari. A partire da tale dato (si è quindi proceduto alla verifica del residuo effettivo della quantità massima di suolo utilizzabile.

Considerato che il provvedimento regionale stabilisce che tra il valore Consumo di suolo massimo utilizzabile e quello della Superficie Agricola Trasformabile residua a seguito dell'approvazione del PRG/PI o sue varianti vale il più restrittivo di seguito **si analizzano le aree confermate dal PRG/ PI e si procede alla valutazione del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017.**

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI RESIDENZIALI DEL PRG/PI

Zona PRG	Zona PAT	zona PRG/P I	Superficie PRG/PI (mq)	Consuma SAU LR 11/04
C residenziale di espansione	Consolidato	C1.	0	NO
C residenziale di espansione	Consolidato	C2	0	NO
C residenziale di espansione	Consolidato	C3	0	NO
C residenziale di espansione	Consolidato	C4	0	NO
E 2	Linea preferenziale di sviluppo	C5	14.970	SI
C residenziale di espansione	Consolidato	C6	0	NO
C residenziale di espansione	Consolidato	C7	0	NO

RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PRG/PI

Denominazione zona PRG	ZONA PAT	Denominazione zona PRG/PI	Superficie PRG/PI (mq)	Consuma SAU LR 11/04
D. 2	Consolidato	D2	0	NO
D. 2 macrolotto nord	Consolidato	D2	0	NO

VARIANTI APPROVATE CHE HANNO DETERMINATO INTERVENTI CON CONSUMO DI SAU

VARIANTE NUMERO 3 APPROVATA CON DCC N. 20 DEL 28/09/2015

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
6	E/2b	Agricola	B speciale	2.245	SI

VARIANTE NUMERO 5 APPROVATA CON DCC N. 36 DEL 24/10/2016

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche PRG/PI	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
13	E/2b	Consolidato-area di riqualificazione e riconversione urbana	D 2	4.640	SI

VARIANTE NUMERO 8 APPROVATA CON DCC N. 47 DEL 17/06/2019

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
14	E 2B	Agricola	D4*	3.077	SI
15	E 2B	Agricola	B speciale**	3.261	SI
16	E 2B	Agricola	D5***	2.642	SI
17	E 2B**	Agricola	D5***	3.406	SI
18	E3	Diffuso Agricola	D5****	3.225	SI

*Ampliamento di una di un'attività agro industriale

**Ampliamento di un'area residenziale

***Ampliamento di un'area produttiva fuori zona

****Individuazione di una nuova attività produttiva fuori zona

VARIANTE NUMERO 9 APPROVATA CON DCC 17/06/2019

Zona PRG/PI	Zona PAT	Superficie (mq)	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04
C residenziale di espansione	consolidato	16.626	Verde Privato	8.183	NO
			C6	4.242	NO
			C7	4.201	NO

Come conseguenza delle azioni attivate dal PRG/PI le aree che consumano SAU ai sensi della LR 11/04 in quanto esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata sono pari a **37.466 mq**.

La quantità massima di consumo di SAU Trasformabile residua a seguito dell'approvazione del PRG/PI espressa in ettari è pari a: **64.89 ha**

SAU trasformabile da PAT	Consumo SAU trasformabile PI	Residuo SAU trasformabile
66,39	3,75	62,64

La delibera di Giunta Regionale n. 668/2018 stabilisce che tra il valore attribuito al comune di Villa Bartolomea pari a 17,45 ettari e quello della Superficie agricola Trasformabile residua a seguito dell'approvazione del PRG/PI o sue varianti (62,64 ha) vale il più restrittivo, pertanto la Variante 1 al PAT per il comune di Villa Bartolomea fissa un consumo di suolo massimo di 17,45 ha.

A seguito del PRG/PI approvato si calcola quindi la quantità di consumo di suolo massima residua

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI RESIDENZIALI DEL PRG/PI

Zona PRG	Zona PAT	zona PRG/PI	Superficie PRG/PI (mq)	Consuma Suolo LR 14/2017
C Residenziale di espansione	Consolidato	C1 convenzionato	0	NO
C Residenziale di espansione	Consolidato	C2	41.281	SI
C Residenziale di espansione	Consolidato	C3	14.072	SI
C Residenziale di espansione	Consolidato	C4	9.338	SI
E 2	Linea preferenziale di sviluppo	C5 convenzionato		NO
C6	Consolidato	C6	4.242	SI
C7	Consolidato	C7	4.201	SI
TOTALE			73.134	

MODIFICA DEGLI AUC A SEGUITO DELLE VARIANTI VERDI

Zona PRG/PI	Stato dell'intervento	Zona PAT	Zona dopo Varianti Verde		Superficie (mq)	Rigenera suolo
			N° VV	ZTO		
C Residenziale di espansione	PUA Non convenzionato	Consolidato	2/2016	E2	5.190	NO
C Residenziale di espansione	PUA Non convenzionato	Consolidato	3/2016	VP*	17.166	NO
B speciale	Intervento diretto	Consolidato	1/2017	VP	1.667	SI
B speciale	Intervento diretto	Consolidato	5/2017	VP	587	SI
D4 Agroindustriale	Intervento diretto	Consolidato	1/2018	E2	5.340	SI
D4 Agroindustriale	Intervento diretto	Consolidato	2/2018	E2	944	SI
C Residenziale di espansione	PUA Non convenzionato	Consolidato	4/2018	E2	45.462	NO
C Residenziale di espansione	PUA Non convenzionato	Consolidato	5/2018	VP	1.575	NO

* con la le varianti verdi del 2018 l'area a verde privato e stata riclassificata a E2.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PRG/PI

Denominazione zona PRG	ZONA PAT	Denominazione zona PRG/PI	Superficie PI	Consuma Suolo LR 14/2017
D. 2	Consolidato	D2	0	NO
D. 2 macrolotto nord	Consolidato	D2	0	NO
D2	Consolidato-area di riqualificazione e riconversione urbana	D2	4.640	NO

La ZTO D2 macrolotto nord non consuma suolo ai sensi della LR 14/2017 in quanto ambito soggetto a PUA convenzionato.

La ZTO D2 non consuma suolo in quanto di proprietà pubblica e compresa Progetto preliminare "Esecuzione opere di urbanizzazione nuova ZAI in frazione Carpi. Approvazione progetto preliminare" che prevede la suddivisione dell'area nei vari lotti che saranno ceduti e che le opere vengano realizzate dagli assegnatari dei lotti individuati attraverso bando.

La ZTO D2 non consuma suolo in quanto classificata dal PAT come "area di riqualificazione e riconversione urbana" e pertanto assimilabile agli interventi dell'art. 7 della LR 14/2017.

CONSUMO DI SUOLO A SEGUITO DI VARIANTI AL PI NON CONSIDERATE NEI PUA

VARIANTE NUMERO 8 APPROVATA CON DCC N. 47 DEL 17/06/2019

N°	Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma Suolo LR 14/2017
15	E 2B	Agricola	B speciale	3.261	SI
16	E 2B	Agricola	D5	2.642	SI
17	E 2B	Agricola	D5	3.406	SI

VARIANTE NUMERO 9 APPROVATA CON DCC 17/06/2019

Zona PRG/PI	Zona PAT	Modifiche	Superficie (mq)	Consuma SAU LR 11/04	Consuma Suolo LR 14/2017
C residenziale di espansione	consolidato	Verde Privato	8.183	NO	RIGENERA
		C6*	4.242	NO	SI
		C7*	4.201	NO	SI

*C6 e C7 Considerate nei PUA che consumano suolo

Come conseguenza delle azioni attivate dal PRG/PI le aree che consumano suolo in quanto esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) sono pari a **8,25 ha**, mentre il suolo rinaturalizzato è pari a **0,85 ha** e pertanto il residuo di suolo utilizzabile è pari a **10,88 ha**.

Consumo di suolo massimo utilizzabile	Consumo suolo PI	Suolo rigenerato	Residuo suolo utilizzabile
17,45	8,25	0,85	10,05

Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

La Variante n.1 al PATI di Villa Bartolomea e Castagnaro riferita al Comune di Villa Bartolomea individua il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC), riportato nella tavola 4 bis “Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)”, che integra la tavola del PAT vigente n. 4 “Carta della Trasformabilità”.

Viene altresì introdotto un articolo di adeguamento alla LR 14/2017 e l’adeguamento delle NT del PATI. Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Villa Bartolomea:

- ZTO A Centro Storico;
- ZTO B Residenziale di Completamento, ZTO B Speciale - agglomerati residenziali sparsi ed edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
- ZTO C1 - Espansione Residenziale, ZTO C2/1-2 - Espansione Residenziale con strumento attuativo approvato ed in fase di attuazione, ZTO C2/3 - Espansione Residenziale - Piano di zona P.E.E.P.
- ZTO D1 Produttiva di completamento, ZTO D3 - Commerciale di Completamento, ZTO D4 - Agroindustriale esistente, ZTO D5 - Attività site fuori zona
- ZTO E3 e zone agricole periurbane (z.a.p.)
- i singoli lotti liberi;
- ZTO F le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- la viabilità compresa tra le aree urbanizzate;
- Attrezzature tecnologiche esistente;
- PUA approvati e ancora vigenti.

Ai sensi dell’articolo 13, comma 9 della LR 14/2017 la presente Variante al PAT ha rettificato gli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC inizialmente individuati e trasmessi in regione e sono rappresentati nella cartografia in scala 1:10.000 Tav. 4. bis – Ambiti di urbanizzazione Consolidata (art.2, LR 14/2017).

La cartografia comprende le aree trasformate dal PI in intervento diretto edilizio e individuate puntualmente dallo strumento urbanistico comunale e quindi comprese negli AUC

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 consolidate ai sensi 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.

In adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo viene introdotta una Tavola 4. Var. LR 14/2017 con il perimetro dell’Ambito Urbanistico Consolidato (AUC)

6. Adeguamento al PTCP

Il comune di Villa Bartolomea si trova nella condizione di essere dotato di PATI **approvato prima del 1 aprile 2015**, data di entrata in vigore del PTCP della provincia di Verona e di PRG/PI entrato in funzione dopo l'approvazione del PATI stesso. Pertanto è necessario un Adeguamento parziale Con variante al PATI, ai sensi degli articoli 14, 15 o 16.

L'adeguamento prevede il recepimento di tutte le norme del PTCP, valutando l'eventuale necessità di proporre modifiche ai precedenti obiettivi e riportando i tematismi grafici del PTCP anche con adattamenti o modifiche, previa verifica di assoggettabilità a VAS ex DGR 791/09 - allegato F); con la variante al PI si realizza l'adeguamento totale del PRC.

Il “recepimento normativo” della disciplina di carattere strutturale del PTCP fa riferimento:

- *alla rete ecologica del PTCP e PTRC*
- *il Sistema insediativo-infrastrutturale:*
- *ambiti produttivi provinciali e comunali (Parte IV – titolo 1 – artt. da 55 a 62)*
- *le grandi strutture di vendita (Parte IV – titolo 3 – artt. da 65 a 68)*
- *i poli scolastici provinciali (Parte IV – titolo 5 – artt. da 71 a 74)*
- *la rete viaria principale e integrativa (Parte IV – titolo 6 – artt. da 75 a 83)*
- *I Centri Storici, sono individuati dal PTCP, sulla base dell'Atlante Regionale*
- *Gli interventi sul Sistema produttivo*
- *La disciplina in merito alle Grandi strutture di vendita (GSV).*

Dalla verifica del PTCP con il PATI si è evidenziato la necessità di procedere alla correzione dei seguenti elaborati:

Tavola 1 Carta dei vincoli

- modifica del percorso del metanodotto e della relativa fascia di rispetto con il percorso indicato dal PTCP in tavola 1;
- vincolo monumentale (Dlgs 42/2004 art. 10) integrato con i “vincoli architettonici” indicati dalla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ;
- modifica della fascia di rispetto della strada statale 434 Transpolesana che ha cambiato categoria da autostrada (tipo A) è diventata strada extraurbana principale (Tipo B). Conseguentemente la fascia di rispetto stradale è diventata di 40 metri.

Quadro Conoscitivo

Aggiornamento dei temi: *b0105011_FontiVincolo*, *b0105021_FasceRispetto* e *b0101011_Vincolo* e *b0105031_Viabilita*

Tavola 2 Carta delle invariante inserimento di:

- la rete ecologica del PTCP come “invariante di naturale ambientale” - tema indicato nella tav 3 del PTCP;
- i paleoalvei come “invariante di natura geologica” - tema indicato nella tav 5 del PTCP;
- le ville venete come “invariante storico monumentale e architettonica” come nella tav 5 del PTCP;
- la residenza fortificata come “invariante storico monumentale e architettonica” tema indicato nella tav 5 del PTCP;
- contesto figurativo come “invariante di natura paesaggistica” tema indicato nella tav 5 del PTCP;
- landmark “invariante di natura paesaggistica” tema indicato nella tav 5 del PTCP;

Quadro Conoscitivo

Aggiornamento dei temi: *b0204013_StoMonumentaleP*; *b0203011_AmbienteA* e *b0202011_PaesaggioA*

Inserimento dei temi: *b0201011_GeologiaA*, *b0202013_PaesaggioP* e *b0204011_StoMonumentaleA*

Tavola 4 Carta delle azioni di piano (trasformabilità)

- Il tema “area di urbanizzazione consolidata” deve essere adeguato alle varianti del PRG/PI;
- Integrazione della rete ecologica del PATI con la rete ecologica del PTCP;
- Inserimento del tema “Itinerario ciclabile (PTCP)” tema indicato dal PTCP in tavola 5;
- Inserimento del tema “Contesto figurativo (PTCP)” tema indicato dal PTCP in tavola 5;

Quadro Conoscitivo

Modifica dei temi: *b0402011_AreeUrbC, b0402073_LineeSviluppoInse; b0402092_InfrastruttureRilevanza; b0403051_ContComplMonument, b0404021_ValoriTuteleNaturaliA e b0404031_Barriere.*

NORMA VIGENTE	NORMA VARIANTE
<p>art. 26 – Centri storici (...)</p> <p>1. Il PTRC del Veneto tutela i centri storici all'art.24 delle NTA.</p> <p>2. L'articolo 40 della LR n.11/2004 definisce centri storici "gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali".</p> <p>3. L'Atlante dei centri storici del Veneto delimita nei comuni le seguenti aree storiche: CASTAGNARO a) Castagnaro (capoluogo); b) Menà (frazione). VILLA BARTOLOMEA a) Villa Bartolomea (capoluogo); b) Spinimbecco (frazione); c) Carpi (frazione).</p> <p>4. Il PATI recepisce tale indicazione e ne disciplina le trasformazioni con le presenti norme.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>5. Il PATI provvede ad individuare i centri storici, ne verifica la perimetrazione in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente e determina gli obiettivi di tutela e salvaguardia.</p> <p>(...)</p>	<p>art. 26 – Centri storici (...)</p> <p>1. Il PTRC del Veneto tutela i centri storici all'art.24 delle NTA.</p> <p>2. L'articolo 40 della LR n.11/2004 definisce centri storici "gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali".</p> <p>3. L'Atlante dei centri storici del Veneto delimita nei comuni le seguenti aree storiche: CASTAGNARO a) Castagnaro (capoluogo); b) Menà (frazione). VILLA BARTOLOMEA a) Villa Bartolomea (capoluogo); b) Spinimbecco (frazione); c) Carpi (frazione).</p> <p>4. Il PATI recepisce tale indicazione e ne disciplina le trasformazioni con le presenti norme.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>5. Il PATI prende atto dell'adeguamento del comune alla LR 80/80 e conferma la perimetrazione dei centri storici. .</p> <p>(...)</p>
<p>art. 38 – Invarianti di natura paesaggistico-ambientale (...)</p> <p>1. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato quali alberi, filari di alberi, alberi monumentali, siepi, la maglia interpoderale delle valli grandi, i corsi d'acqua e il Sito di Importanza Comunitaria Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine (IT3210042).</p> <p>DIRETTIVE (...)</p>	<p>art. 38 – Invarianti di natura paesaggistico-ambientale (...)</p> <p>1. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato quali alberi, filari di alberi, alberi monumentali, siepi, la maglia interpoderale delle valli grandi, i corsi d'acqua e il Sito di Importanza Comunitaria Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine (IT3210042).</p> <p>Il PATI riconosce e tutela anche l'ambito boscato e il landmark individuati dal PTC</p> <p>DIRETTIVE (...)</p>
<p>art. 44 – Aree di urbanizzazione consolidata (...)</p> <p>1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare costituiti dalle parti inedificate di territorio indicate come zone edificabili dal PRG vigente.</p> <p>2. Sono ambiti con dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione adeguate o previste caratterizzati dalla presenza di servizi a scala locale e sovracomunale.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>3. Il PI precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata, definisce i diversi tessuti urbani come prescritto all'art.74 delle presenti norme ed, inoltre, in conformità alle stesse:</p> <p>a) migliora la qualità della struttura insediativa; b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;</p>	<p>art. 44 – Aree di urbanizzazione consolidata (...)</p> <p>1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare costituiti dalle parti inedificate di territorio indicate come zone edificabili dal PRG vigente.</p> <p>2. Sono ambiti con dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione adeguate o previste caratterizzati dalla presenza di servizi a scala locale e sovracomunale.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>3. Il PI precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata, definisce i diversi tessuti urbani come prescritto all'art.74 delle presenti norme ed, inoltre, in conformità alle stesse:</p> <p>a) migliora la qualità della struttura insediativa; b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;</p>

<p>c) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare strumenti di perequazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti;</p> <p>d) disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa, a promuovere il completamento e a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;</p> <p>e) regola eventuali azioni di ri-classificazione in coerenza con quanto previsto nelle presenti norme e nelle vigenti disposizioni in materia, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS.</p> <p>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:</p> <p>a) le direttive e prescrizioni delle presenti norme al titolo III e IV;</p> <p>b) i limiti dimensionali nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del successivo art.74;</p> <p>c) il disegno urbanistico esistente e consolidato. Nel caso in cui tale nuova previsione sia adiacente ad eventuali nuovi interventi di trasformazione, il nuovo assetto ed impianto dovranno integrarsi con l'assetto futuro previsto;</p> <p>d) la destinazione esclusivamente residenziale, valutandone la coerenza e la compatibilità di destinazione d'uso con il contesto adiacente esistente, onde evitare accorpamenti residenziali su tessuti produttivi esistenti e ampliamenti del consolidato di attuale destinazione produttiva come indicato nel PRG vigente.</p> <p>5. Il PI prevede gli interventi di cui al comma 4 verificate le seguenti condizioni:</p> <p>a) possibilità di collegamento a tutte le infrastrutture tecnologiche;</p> <p>b) adeguata accessibilità.</p> <p>6. Il PI precisa limiti e destinazione delle aree sulle quali avviare interventi di cui al comma 4 secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera b) e le specifica in riferimento anche alle previsioni del PATI, le cui indicazioni non hanno valore conformativo.</p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>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.</p>	<p>c) indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare strumenti di perequazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti;</p> <p>d) disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa, a promuovere il completamento e a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;</p> <p>e) regola eventuali azioni di ri-classificazione in coerenza con quanto previsto nelle presenti norme e nelle vigenti disposizioni in materia, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS.</p> <p>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:</p> <p>a) le direttive e prescrizioni delle presenti norme al titolo III e IV;</p> <p>b) i limiti dimensionali nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del successivo art.74;</p> <p>c) il disegno urbanistico esistente e consolidato. Nel caso in cui tale nuova previsione sia adiacente ad eventuali nuovi interventi di trasformazione, il nuovo assetto ed impianto dovranno integrarsi con l'assetto futuro previsto;</p> <p>d) la destinazione esclusivamente residenziale, valutandone la coerenza e la compatibilità di destinazione d'uso con il contesto adiacente esistente, onde evitare accorpamenti residenziali su tessuti produttivi esistenti e ampliamenti del consolidato di attuale destinazione produttiva come indicato nel PRG vigente.</p> <p>5. Il PI prevede gli interventi di cui al comma 4 verificate le seguenti condizioni:</p> <p>a) possibilità di collegamento a tutte le infrastrutture tecnologiche;</p> <p>b) adeguata accessibilità.</p> <p>6. Il PI precisa limiti e destinazione delle aree sulle quali avviare interventi di cui al comma 4 secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera b) e le specifica in riferimento anche alle previsioni del PATI, le cui indicazioni non hanno valore conformativo.</p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>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.</p> <p>7 bis. In ogni caso le nuove aree per insediamenti residenziali e i singoli lotti in ampliamento alla città consolidata dovranno essere situati a distanza almeno pari a 250 metri rispetto agli ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati e con potenzialità di sviluppo strategico.</p>
<p>art. 50 – Linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. Produttive, artigianali, direzionali e commerciali</p>	<p>art. 50 – Linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso. Produttive, artigianali, direzionali e commerciali</p>

(...)

1. Trattasi di direttrici che il PATI individua come strutturali per lo sviluppo del territorio, prevedendo specifiche funzioni di tipo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale.

2. Il PATI indica le linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune da preferire a vantaggio di altre direzioni comunque consentite conformemente alle presenti norme tecniche.

3. Tali aree possono avere il carattere di intercomunalità.

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.

5. Il PI, in particolare, disciplina gli interventi volti all'organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti.

6. Per le attività commerciali si applicano le norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali LR n.15/2004 Legge sul commercio della Regione Veneto.

7. I Comuni, in riferimento alle presenti norme, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e promuovere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, il miglioramento della dotazione dei servizi a livello comunale.

8. Per le aree produttive esistenti il PATI prevede la possibilità di conversione in aree a destinazione di terziario avanzato, nel quale possono essere presenti destinazioni quali direzionale, commerciale, produttivo e servizi, con la possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS.

9. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al successivo art.74.

10. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. La localizzazione di nuove zone produttive non contigue al tessuto urbano deve privilegiare l'aspetto delle connessioni con le principali vie di comunicazione ed essere coerenti alle indicazioni della pianificazione sovraordinata, nel rispetto di quanto previsto all'art.77 delle presenti norme.

12. La definizione di progetti e di opere aventi carattere di intercomunalità dovranno tenere conto dei vantaggi, degli svantaggi e delle relative esternalità per definire procedure di equa compensazione tra i comuni.

(...)

1. Trattasi di direttrici che il PATI individua come strutturali per lo sviluppo del territorio, prevedendo specifiche funzioni di tipo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale.

2. Il PATI indica le linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune da preferire a vantaggio di altre direzioni comunque consentite conformemente alle presenti norme tecniche.

3. Tali aree possono avere il carattere di intercomunalità.

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.

5. Il PI, in particolare, disciplina gli interventi volti all'organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti.

6. Per le attività commerciali si applicano le norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali LR n.50/2012 Legge sul commercio della Regione Veneto.

7. I Comuni, in riferimento alle presenti norme, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e promuovere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, il miglioramento della dotazione dei servizi a livello comunale.

8. Per le aree produttive esistenti il PATI prevede la possibilità di conversione in aree a destinazione di terziario avanzato, nel quale possono essere presenti destinazioni quali direzionale, commerciale, produttivo e servizi, con la possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS.

9. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al successivo art.74.

10. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. La localizzazione di nuove zone produttive non contigue al tessuto urbano deve privilegiare l'aspetto delle connessioni con le principali vie di comunicazione ed essere coerenti alle indicazioni della pianificazione sovraordinata, nel rispetto di quanto previsto all'art.77 delle presenti norme.

11 bis. Ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri.

4. Possono essere ammesse deroghe relative a detta distanza di cui esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

	<p>12. La definizione di progetti e di opere aventi carattere di intercomunalità dovranno tenere conto dei vantaggi, degli svantaggi e delle relative esternalità per definire procedure di equa compensazione tra i comuni.</p>
<p>art. 61 – Elementi di progettazione ambientale (...)</p> <p>1. La rete ecologica in genere si presenta strutturata in nodi, corridoi, zone cuscinetto e ambiti di restauro ambientale. Il PATI, conformemente alle analisi ambientali ed agronomiche che hanno evidenziato una ridotta superficie degli elementi costituenti la rete ecologica esistente, ha previsto zone cuscinetto (buffer zone) a ridosso dei nodi e dei corridoi ecologici principali e secondari e un'ampia area di tutela degli elementi di naturalità matrice agraria al fine di incrementare le possibilità di consolidamento di una della rete ecologica.</p> <p>2. Di seguito infatti viene brevemente illustrato per singolo elemento della rete ecologica la sua funzione nell'ambito della rete medesima:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nodi o gangli: sono rappresentati spesso da aree boscate, costituiscono l'ossatura della rete ecologica. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti (animali e vegetali) a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante; – zone cuscinetto (buffer zone): hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico le zone cuscinetto costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche; – corridoi ecologici: si suddividono in corridoi principali e secondari. La loro funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi), zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento; – restoration areas (aree di restauro ambientale): corrispondono agli ambiti di tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria che sono localizzati nelle aree a destinazione agricola. Nelle aree agricole svolgono una azione importante per il consolidamento della rete ecologica la valorizzazione mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni, che nel insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità. <p>DIRETTIVE</p> <p>3. Il PATI intraprende progetti di ricostruzione della rete ecologica locale attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale e di connessione secondo le indicazioni progettuali individuate nella tavola 4 – carta delle trasformabilità (valori e tutele naturali).</p> <p>4. Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PATI programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde in modo da garantire una maggiore funzionalità delle stesse, una migliore</p>	<p>art. 61 – Elementi di progettazione ambientale (...)</p> <p>1. Il piano recepisce la rete ecologica individuata nel PTCP e procede ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale. La rete ecologica in genere si presenta strutturata in nodi, corridoi, zone cuscinetto e ambiti di restauro ambientale. Il PATI, conformemente alle analisi ambientali ed agronomiche che hanno evidenziato una ridotta superficie degli elementi costituenti la rete ecologica esistente, ha previsto zone cuscinetto (buffer zone) a ridosso dei nodi e dei corridoi ecologici principali e secondari e un'ampia area di tutela degli elementi di naturalità matrice agraria al fine di incrementare le possibilità di consolidamento di una della rete ecologica.</p> <p>2. Di seguito infatti viene brevemente illustrato per singolo elemento della rete ecologica la sua funzione nell'ambito della rete medesima:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nodi o gangli: sono rappresentati spesso da aree boscate, costituiscono l'ossatura della rete ecologica. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti (animali e vegetali) a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante; – zone cuscinetto (buffer zone): hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico le zone cuscinetto costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche; – corridoi ecologici: si suddividono in corridoi principali e secondari. La loro funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi), zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento; – aree di rinaturalizzazione: corrispondono agli ambiti di tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria che sono localizzati nelle aree a destinazione agricola. Nelle aree agricole svolgono una azione importante per il consolidamento della rete ecologica la valorizzazione mediante conservazione e/o ripristino degli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, incolti di piccole dimensioni, che nel insieme contribuiscono a conservare un discreto livello di biodiversità. <p>DIRETTIVE</p> <p>3. Il PATI intraprende progetti di ricostruzione della rete ecologica locale attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale e di connessione secondo le indicazioni progettuali individuate nella tavola 4 – carta delle trasformabilità (valori e tutele naturali).</p> <p>4. Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PATI programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese</p>

<p>qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, il consolidamento e sviluppo di una rete di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti.</p> <p>5. Il PI, sulla base delle previsioni del PATI, completerà e meglio preciserà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione.</p> <p>Provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare, le azioni per il rafforzamento e la ricostruzione degli elementi di cui al comma 2, disciplinando inoltre:</p> <p>a) gli interventi di completamento della rete ecologica che permettono, a partire dai nodi, la continuità della rete di collegamento;</p> <p>b) gli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche.</p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>6. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica</p> <p>7. Per gli elementi progettuali di cui alle presenti norme e ai corrispondenti elaborati grafici sono ammesse limitate modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale, alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc...).</p>	<p>al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde in modo da garantire una maggiore funzionalità delle stesse, una migliore qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, il consolidamento e sviluppo di una rete di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti.</p> <p>5. Il PI, sulla base delle previsioni del PATI, completerà e meglio preciserà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione.</p> <p>Provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare, le azioni per il rafforzamento e la ricostruzione degli elementi di cui al comma 2, disciplinando inoltre:</p> <p>a) gli interventi di completamento della rete ecologica che permettono, a partire dai nodi, la continuità della rete di collegamento;</p> <p>b) gli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche.</p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>6. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica</p> <p>7. Per gli elementi progettuali di cui alle presenti norme e ai corrispondenti elaborati grafici sono ammesse limitate modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale, alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc...).</p>
<p>art. 62 – Zone a prevalente destinazione agricola (...)</p> <p>1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt.44 e 45 della LR n.11/04.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>2. Il PI individua ed integra:</p> <p>a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;</p> <p>b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PATI;</p> <p>c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;</p> <p>d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale;</p> <p>e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con</p>	<p>art. 62 – Zone a prevalente destinazione agricola (...)</p> <p>1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt.44 e 45 della LR n.11/04.</p> <p>DIRETTIVE</p> <p>2. Il PI individua ed integra:</p> <p>a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;</p> <p>b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PATI;</p> <p>c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;</p> <p>d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale;</p> <p>e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con</p>

riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

f) il quadro conoscitivo del PAT, procedendo innanzitutto al recupero e aggiornamento delle cartografie redatte ai fini della variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR n. 24/1985, come definita dalla DGR n.5833/1986.

3. E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della LR n.9/1997.

4. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici.

5. Il PI, con riferimento al comma 2, non modifica il limite quantitativo massimo della SAT, secondo le modalità indicate all'articolo 71 delle presenti norme, con riguardo a non alterare l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della VAS.

6. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto all'art.64 delle presenti norme, ai sensi art.43, comma 1, lett. b), della LR n.11/2004.

8. Ai sensi e per gli effetti dell'art.43, comma 1, punto c) della LR n.11/2004, il PATI individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

a) i vincoli, le tutele e le invariati previste dalle presenti norme;

b) il perimetro fisico degli aggregati rurali, intesi come complesso degli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole-produttive esistenti ed utilizzate;

c) in caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.

9. Nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004.

10. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art.3 del DPR 380/2001, corrispondenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (art.49) e alle linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso (art.50):

a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla

riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;

f) per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;g) il quadro conoscitivo del PAT, procedendo innanzitutto al recupero e aggiornamento delle cartografie redatte ai fini della variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR n. 24/1985, come definita dalla DGR n.5833/1986.

3. E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della LR n.9/1997.

4. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici.

5. Il PI, con riferimento al comma 2, non modifica il limite quantitativo massimo della SAT, secondo le modalità indicate all'articolo 71 delle presenti norme, con riguardo a non alterare l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziati negli elaborati della VAS.

6. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto all'art.64 delle presenti norme, ai sensi art.43, comma 1, lett. b), della LR n.11/2004.

8. Ai sensi e per gli effetti dell'art.43, comma 1, punto c) della LR n.11/2004, il PATI individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

a) i vincoli, le tutele e le invariati previste dalle presenti norme;

b) il perimetro fisico degli aggregati rurali, intesi come complesso degli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole-produttive esistenti ed utilizzate;

c) in caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.

9. Nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004.

10. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art.3 del DPR

previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art.11 della legge 241/90;

b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art.11 della legge 241/90.

11. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.

380/2001, corrispondenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (art.49) e alle linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso (art.50):

a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art.11 della legge 241/90;

b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art.11 della legge 241/90.

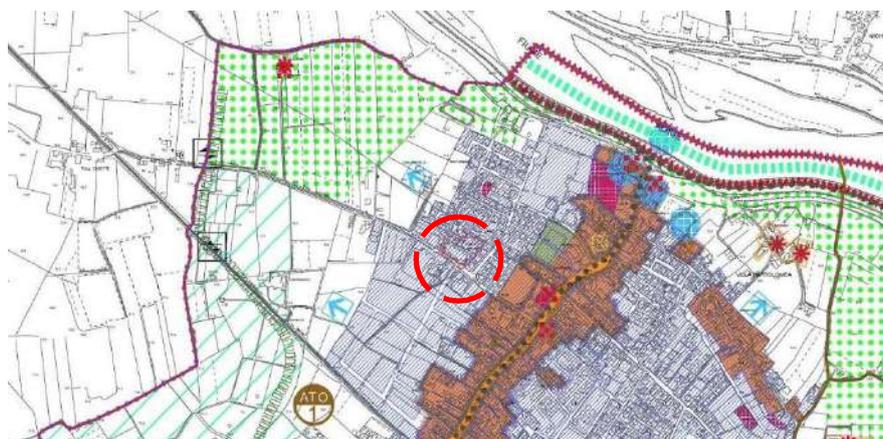
11. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.

7. Adeguamento del PATI alle mutate condizioni socioeconomiche e territoriali

Il PATI per quanto riguarda le condizioni socioeconomiche di Villa Bartolomea risulta sostanzialmente adeguato a meno della necessità di procedere allo scioglimento dell'Accordo di Pianificazione Coordinata previsto dalla LR 35/2002 ratificato con Decreto Provinciale 47 del 18.09.2003.

Gli ulteriori elementi che la Variante al PATI limitatamente al territorio del Comune di Villa Bartolomea sono rappresentati da:

la modifica dell'ambito "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" riferito ad un territorio (vedi figura sotto riportata) dove secondo le NT art. 70 comma 1° corrispondono:



- a) ad ambiti urbani entro i quali si possono concludere accordi con soggetti privati per le trasformazioni edilizio urbanistiche che comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione e ristrutturazione di edifici o complessi di edifici ritenuti significativi dei caratteri storico documentativi del luogo e/o di edifici vincolati a norma di legge;

la modifica prevista (vedi figura sotto riportata), non sussistendo più le condizioni per tale intervento prevedono la classificazione come "Area di urbanizzazione consolidata" prevista dall'art. 44 delle NT del PAT.

Si tratta di una modifica che non incide nel dimensionamento nelle condizioni di sostenibilità ambientale indicate dal RA della VAS del PATI.

