

COMUNE DI ZANE'

Provincia di VICENZA

P.A.T.

VAR. 01 ai sensi della Legge Regionale 14/2017
Disposizioni per il contenimento del Consumo del Suolo

**NORME TECNICHE INTEGRATIVE
ALLE NORME TECNICHE DEL P.A.T.**



Sindaco
Berti Roberto

Il Resp. del Settore Urbanistica
Arch. Luca Cavedon

Progettazione Urbanistica
Dott. Ing. Livio Campagnolo



STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)
e-mail info@studiocampagnolo.com

Adottato con Consiglio Comunale n. ... in data-.....-.....

Data : settembre 2020

Norme Tecniche

Var.01 al Piano di Assetto del Territorio
ai sensi della L.R. 14/2017

COMUNE DI ZANE'

Il Sindaco
Roberto Berti

Il Responsabile
Ufficio Urbanistica
Arch. Luca Cavedon

Progettista
Ing. Livio Campagnolo

Titolo I: NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il Comune di Zanè è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) a seguito dell'approvazione del PAT in Conferenza dei Servizi, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale ai sensi dell'Art. 15, comma 6 della LR 11/2004.
3. La Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni.
4. 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.

Art. 2 – Elementi costitutivi della Variante 1 al PAT

1. Il PAT, nella sua Var.01, del Comune di Zanè è costituito dai seguenti elaborati:

Elab. 1 Relazione Tecnica

Elab. 2 Norme Tecniche

Elab. 3 Tav. 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)

scala 1:5.000

Elab. 4 Asseverazione idraulica

2. Tra gli elaborati costitutivi della Variante 1 al PAT, come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

Elab. 2 Norme Tecniche (Integrative delle NT del PAT)

Elab. 3 Tav. 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017)

scala 1:5.000

Titolo II

DISPOSIZIONI RELATIVE AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Art. 3 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR 14/2017

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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», Art. 2, comma 1 lett. e)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 3 Tav. 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017) scala 1:5.000

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell’Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 comprendono:

- a) l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- c) le aree intercluse definibili attraverso i seguenti criteri fisici e urbanistici:
 - la presenza di un tessuto urbanizzato ed edificato consolidato in almeno tre lati su quattro;
 - accessibilità esistente all’ambito;
 - una ridotta dimensione in termini di superficie territoriale;
 - una posizione e morfologia tale da non compromettere il paesaggio agricolo o naturale in cui insiste;

- essere completamento puntuale di un sistema insediativo lineare o di frangia, sul fronte strada, con dimensioni analoghe al lotto medio locale.

d) i nuclei insediativi in zona agricola;

e) il riconoscimento e la legittimazione del sistema insediativo lineare o di frangia come modello insediativo caratterizzante il territorio comunale esternamente al centro;

f) gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali.

DIRETTIVE

2. Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- b) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- c) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

3. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio;
- b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;
 - 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 e della DGR n.668/12018.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo Articolo 4.

Art. 4 – Quantità massima di consumo di suolo

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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», Art. 2, comma 1, lett. c) DGR n. 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PAT 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

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

3. Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 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 PAT;

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 PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di

minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **6,59 ettari**.

5. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 4:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Articolo 3 delle presenti NT;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

Art. 5 – Ambiti di Rigenerazione e Riquilificazione ai sensi della LR 14/2017

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

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», Art. 2, comma 1 lett. e)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 3 Tav. 04.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017) scala 1: 5.000

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Le Aree di Rigenerazione e Riquilificazione includono ambiti territoriali consolidati e/o di margine che presentano caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l’evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, o di interventi eterogenei ed incoerenti cui il P.A.T. attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.
2. Il P.A.T. contempla altresì l’esistenza di singoli fabbricati con relative pertinenze inedificate dimensionalmente minori ma comunque significative in quanto possono prestarsi al riuso con valenze di interesse pubblico.
3. Le destinazioni d’uso ammissibili per tutte le zone considerate nel presente articolo sono previste dal P.I. in modo ampio ed atto a favorire o consentire la pluralità di funzioni, con la sola esclusione di quelle produttive dei settori secondario e primario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. La modalità di intervento prevista dal P.A.T. per le Aree di Rigenerazione e Riquilificazione è generalmente il PUA, salvo specifiche differenti in sede di P.I.
5. Il P.I. può introdurre nuove Aree di Rigenerazione e Riquilificazione anche riclassificando quelle definite dal P.A.T. “Aree di riqualificazione e riconversione”, o modificare i parametri edificatori ed il perimetro di quelle individuate nel P.A.T., senza procedere ad una variante dello stesso P.A.T, ferme restando le seguenti regole:
 - la riqualificazione delle aree non può superare i limiti dell’A.T.O. di appartenenza;

- la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
- La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:
- il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
- il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

6. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi che demandano al P.I. e ad un PUA l'attuazione, sia relativi ad aree di riqualificazione e riconversione e per programmi complessi, sia relativi ad aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013.

Titolo III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 6 – Approvazione della Variante al PAT

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, Art. 29

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Sino all’approvazione della Variante al PAT valgono le NTO del PI vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.
2. L’approvazione della Variante al PAT comporta:
 - a. la decadenza dei PUA vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
 - b. la decadenza dei permessi di costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Art. 7 – Misure di salvaguardia

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, Art. 29

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della Variante al PAT e quella di approvazione della medesima.
2. Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
 - a) negando i titoli edilizi che si sarebbero negati anche prima dell'adozione della Variante al PAT;
 - b) sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla Variante al PAT adottata;
 - c) rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
 - non incorre in nessun motivo di diniego;
 - è conforme alla Variante al PAT adottata.

Art. 8 – Entrata in vigore e disposizioni finali

1. La Variante al PAT diviene efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del Comune.
2. L'entrata in vigore della Variante n. 1 al PAT determina l'abrogazione delle previsioni del PAT approvato vigente limitatamente ai contenuti di cui all'Art. 1 delle Presenti NT, ed in particolare del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola (SAT).

ELENCO ABBREVIAZIONI

Art.	Articolo
Artt.	Articoli
ATO	Ambito Territoriale Omogeneo
AUC	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata
DGR	Delibera Giunta Regionale
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
L.	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
NT	Norme Tecniche
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAT	Piano Assetto del Territorio
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PI	Piano degli Interventi
PRC	Piano Regolatore Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
QC	Quadro Conoscitivo
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
SAT	Superficie Agricola Trasformabile
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
smi	successive modifiche e integrazioni
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
STC	Superficie Territoriale Comunale
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VInCA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee