



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.A.T.I

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale  
variante n.1  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo  
(ambito comune di Castagnaro)

elaborato P.02a - var.1  
adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Dicembre 2019

---

Norme Tecniche  
(variazioni)

Progettista:  
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:  
Gianluca Gallato - urbanista





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

**ELABORATO P.02a | NORME TECNICHE (variazioni)**

PREMESSA .....	4
TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI.....	5
art. 1 - Finalità .....	5
art. 4 - Elaborati del PATI .....	6
art. 43bis - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017 .....	8
art. 45 - Ambiti di edificazione diffusa.....	10
art. 62 – Zone a prevalente destinazione agricola.....	13
art. 63 – Interventi di riordino della zona agricola.....	16
art. 71 - <del>Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola</del> - Quantità massima di consumo di suolo .....	20
art. 77 – Relazioni tra PATI e PI .....	22
art. 79 – Disciplina e obblighi di copianificazione.....	25



## PREMESSA

1. Il Comune di Castagnaro è dotato di:
  - PATI denominato "Castagnaro e Villa Bartolomea" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.29 del 31.07.2008 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e il comune di Villa Bartolomea il 02.09.2009. Il Piano è stato ratificato con DGR. 2560 del 2.11.2010 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 86 del 23.11.2010 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
  - primo PI adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 23.12.2013 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 23.04.2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
  - variante 1 al primo PI adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 06.11.2018 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29.03.2019 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.
2. La variante n. 1 al PATI per l'ambito del territorio del comune di Castagnaro - di adeguamento alla LR. 14/2017 - delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni.
3. Sono di seguito individuati gli articoli del PATI vigente (approvato con DGR. 2560/2010) variati - per l'ambito del comune di Castagnaro - con il recepimento della LR. 14/2017 attraverso la variante 1 al PATI (predisposta dal comune di Castagnaro); sono evidenziati con il colore rosso barrato il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore blu il testo integrato (*integrazione*).



## TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI

### art. 1 - Finalità

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, denominato in seguito PATI, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito PI.
2. Il PATI è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strutturali di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e storico-culturale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
3. Il PATI definisce le regole per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi.
4. In applicazione della LR. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la variante n. 1 al PATI - per l'ambito del territorio di Castagnaro - individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017.



#### art. 4 - Elaborati del PATI

1. Sono elementi costitutivi e strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
  - a) il PAT;
  - b) il PI.
2. Sono elementi necessari alla costituzione del PAT:
  - a) il **Quadro Conoscitivo**: previsto dall'articolo 10 della LR n.11/2004, è il sistema integrato che contiene dati e informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale. La formazione del quadro conoscitivo, come all'articolo 50, lettera f) della LR n.11/2004, si esplicita nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso l'analisi delle matrici
  - b) le **basi informative**: sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente.
  - c) la **Valutazione Ambientale Strategica**, denominata in seguito VAS.
3. Il PATI ([approvato con DGR. 2560/2010](#)) è formato:
  - a) da una **relazione tecnica di progetto** che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e che espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT;
  - b) da una **relazione sintetica** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;
  - c) dalle **norme tecniche** che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche;
  - d) dagli **allegati** alle norme tecniche;
  - e) dagli **elaborati grafici** che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (scala 1:10.000);
    - tavola 2 Carta delle invarianti (scala 1:10.000);
    - tavola 3 Carta della fragilità (scala 1:10.000);
    - tavola 4 Carta della trasformabilità (scala 1:10.000);
  - f) dal **quadro conoscitivo** di cui all'articolo 10 della LR n.11/2004;
  - g) dalla **VAS** di cui all'articolo 4 della LR n.11/2004 e all'articolo 46, co.1, lettera a), criteri e modalità di applicazione della VAS, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
  - h) dallo **studio specialistico agronomico**;
  - i) dallo **studio specialistico geologico**;
  - j) dalla **valutazione di compatibilità idraulica**;
  - k) dalla **valutazione di incidenza ambientale**.



4. La variante 1 al PATI - per l'ambito del territorio di Castagnaro - ai sensi della LR. 14/2017 integra e modifica gli elaborati cui al precedente comma ed è costituita dai seguenti elaborati:
- Elaborato. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (variante 1 - PAT); Scala 1:10.000
  - P.01a - Relazione tecnica - variante 1;
  - P.01d - Dimensionamento del Piano- variante 1;
  - P.02a - Norme Tecniche - variante 1;
  - P.02b - Registro fondiario;
  - V15 - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza - variante 1;
  - VCI01 - Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica - variante 1;
5. Tra gli elaborati costitutivi la variante 1 al PATI - per l'ambito del territorio di Castagnaro - come elencati al precedente co. 4, hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:
- P.01d - Dimensionamento del Piano - variante 1;
  - P.02a - Norme Tecniche - variante 1;
6. Restano ferme le disposizioni delle Norme Tecniche del PATI vigente (approvato con DGR. 2560/2010), ed i contenuti di tutti gli elaborati non in contrasto con la variante 1 al PATI di recepimento della LR. 14/2017.

**art. 43bis - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017**

Riferimento legislativo	LR. n. 14/2017 - art. 2 comma 1 lett. e)
Elaborato grafico	Tav. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC"

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

**DIRETTIVE**

2. Il PI precisa - attraverso una scala di rappresentazione di maggior dettaglio - i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sulla base di una precisa rilevazione dello stato di fatto, della particellazione fondiaria e funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità all'ambito di urbanizzazione consolidato individuato 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 anche attraverso l'impiego dell'istituto del credito edilizio.
3. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI:
  - a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio;
  - b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
    - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
    - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;
    - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR. 14/2017.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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



quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 71 (Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola).

**art. 45 - Ambiti di edificazione diffusa**

Riferimento legislativo	LR. n. 11/2004
Elaborato grafico	Tav. 4 - Carta delle trasformabilità

1. Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni non agricole in prossimità delle strade e dall'edificazione diffusa non in funzione del fondo agricolo.
2. Gli ambiti di edificazione diffusa sono costituiti da:
  - a) aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale secondo la caratterizzazione propria della città diffusa;
  - b) nuclei rurali. Per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.
3. Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, ad esclusione delle zone E3 ed E4 così come individuate nel vigente PRG, per lo più dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile attraverso la toponomastica locale (contrade, casade, nuclei, borghi, strade, vicoli...ecc).

**DIRETTIVE**

4. Il PATI promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di edificazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio, con l'obiettivo di avviare un potenziamento della componente ambientale associata alla densificazione edilizia.
5. 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 invarianti previste dalle presenti norme con corrispondenza agli allegati cartografici;
  - b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, così come al presente articolo e meglio definite in sede di redazione del PI, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi siano motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo, e conformi alle prescrizioni di cui ai commi 8, 9 e 10 del presente articolo;
  - c) in caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite di cui al comma precedente, l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.
6. Il PI provvederà a:
  - a) specificare la zonizzazione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnicoagronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PATI, così come esplicitare ai precedenti comma 1 e 2, senza modificare il limite di consumo di suolo massimo ~~il limite quantitativo~~



- ~~massimo della SAT~~, secondo le modalità indicate all'articolo 71 delle presenti norme, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS;
- b) individuare le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art.74 e della LR n.11/2004;
  - c) individuare le aree da consolidare, con interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, che devono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA nel rispetto delle presenti norme, delle prescrizioni e vincoli di cui all'art.74 e della LR n.11/2004.
7. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di riordino 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

8. Il PI determina per tali ambiti prescrizioni volte a:
- a) mantenere una bassa densità edilizia e promuovere le relazioni con lo spazio rurale;
  - b) valorizzare le identità locali;
  - c) migliorare l'accessibilità fronte strada, con l'obiettivo di garantirne la messa in sicurezza.
9. Il PI determina per tali ambiti il riordino e la riqualificazione architettonico-edilizia, secondo criteri generali stabiliti da un apposito abaco degli interventi da predisporre nel PI stesso, per definire indirizzi e criteri progettuali e stabilire i relativi indici, improntato ai seguenti criteri:
- a) valorizzazione dei caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi;
  - b) individuazione delle opere incongrue, delle superfetazioni e degli elementi di degrado;
  - c) il miglioramento e la razionalizzazione degli accessi, riducendo il numero di quelli fronte strada attraverso la formazione di idonei comparti, nei quali definire forme di distribuzione e collegamento delle entrate agli edifici anche retrostanti al comparto stesso;
  - d) promozione dell'istituto della perequazione urbanistica e del credito edilizio, come ai corrispondenti articoli 67, 68 e 69 e anche con il ricorso ad accordi pubblico-privati di cui all'articolo 66 delle presenti norme;
  - e) promuove, accertata l'incompatibilità attraverso apposita schedatura in conformità con l'art.73 delle presenti norme ai sensi dell'art.13 comma 1 lettera n) della LR n.11/2004, lo spostamento delle attività produttive inserite in tali perimetri, negli ambiti, di carattere comunale o intercomunale, cui il PATI attribuisce specifiche destinazioni d'uso compatibili;



- f) favorisce, attraverso misure di incentivazione, interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e disposizioni di bioedilizia.
10. La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato, ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo e per quanto specificato alle presenti norme.

**art. 62 – Zone a prevalente destinazione agricola**

Riferimento legislativo	LR n.11/2004 – titolo V
Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

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.

**DIRETTIVE**

2. Il PI individua:
  - a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - 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 riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.
3. E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della LR n.31/1986.
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 **di consumo di suolo massimo** ~~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 evidenziate 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 invariants previste dalle presenti norme;
  - b) il perimetro fisico degli aggregati così come definiti all'art.45 delle presenti norme, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
  - 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. In attesa della approvazione del PI adeguato al PATI, nelle aree corrispondenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (art.49) e alle linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso (art.50) e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi:
  - a) interventi edilizi sugli edifici esistenti così come alla lett. a), b), c) e d), comma 1, art.3, DPR 380/2001;
  - b) gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla DGRV n.3178 del 08.10.2004.
11. 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 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.

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

**art. 63 – Interventi di riordino della zona agricola**

Riferimento legislativo	LR n.11/2004 – art.13 comma 1, lettera c) LR n.11/2004 – titolo V
Elaborato grafico	Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

1. Trattasi di zone a prevalente destinazione agricola, così come definite al precedente articolo 62, dalle quali differiscono perché caratterizzate da un paesaggio che presenta elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica.
2. Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
  - le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale;
  - siepi e filari.

**DIRETTIVE**

3. Il PATI per tali zone promuove azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema di paesaggio anche attraverso il ricorso a forme di incentivazione e contributi (finanziamenti europei, statali e regionali).
4. Il PI individua gli ambiti, le destinazioni d'uso e le modalità costruttive conformemente all'articolo 62 comma 2 delle presenti norme.
5. E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della LR n.31/1986.
6. 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.
7. Il PI non modifica il limite **di consumo di suolo massimo 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 evidenziate negli elaborati della VAS.
8. 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.
9. Il PI, sulla base delle previsioni del PATI, provvederà ad identificare e normare tali zone, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare, in conformità con quanto agli articoli 60 e 61 delle presenti norme.



## PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. 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, redatto ai sensi art.43, comma 1, lett. b), della LR n.11/2004.
11. 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 invarianti previste dalle presenti norme;
  - b) il perimetro fisico degli aggregati così come definiti all'art.45 delle presenti norme, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
  - 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.
12. 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.
13. In attesa della approvazione del PI adeguato al PATI, nelle aree corrispondenti alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (art.49) e alle linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso (art.50) e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi:
  - a) interventi edilizi sugli edifici esistenti così come alla lett. a), b), c) e d), comma 1, art.3, DPR 380/2001;
  - b) gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla DGRV n.3178 del 08.10.2004.
14. 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 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.

15. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA.
16. Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle precedenti direttive, vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli, salvo quanto, anche per le zone di invariati di cui al precedente articolo 38 e come individuate nella tavola 2 – Carta delle Invarianti, previsto dalla successiva lettera c):
- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
  - b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
  - c) Sono tuttavia ammesse, anche nelle zone di invariati di cui all'art.38 delle presenti norme e come individuate nella tavola 2 – Carta delle Invarianti, e conformemente alla normativa di settore vigente:
    - opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, agrari e fondiari, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
    - centrali a fonti rinnovabili di cui al Dlgs n.387/2003 e smi, al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia;
    - recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
    - eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
    - manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
    - svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.
  - d) Per gli interventi migliorativi dell'attività e della produzione agricola, nonché per il recupero di aree degradate da un punto di vista ambientale, sono ammessi interventi di miglioramento fondiario che prevedono anche il miglioramento della tessitura dei terrazzi, nonché la ricomposizione



anche in altra area o superficie degli elementi vegetazionali vitali, quali filari, siepi, boschetti, singole piante ed alberi, previo in questo caso piano tecnico di mitigazione ambientale che definisca gli abbattimenti e l'eventuale inserimento anche secondo sviluppi lineari o di superfici diversi da quelli preesistenti, di nuovi elementi autoctoni o naturalizzati, purché ne sia conservata la superficie iniziale.



**art. 71 - ~~Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola~~ Quantità massima di consumo di suolo**

Riferimento legislativo	LR n.11/2004 – art.13 comma 1, lettera f) <del>art.50 comma 1, lettera c)</del> DGR nr. 668 del 15 maggio 2018
Elaborato grafico	P01d - dimensionamento

- ~~Il limite quantitativo massimo della superficie agricola trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola è quantificato, con riferimento al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità di calcolo indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della LR n.11/2004.~~ La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è stabilito dalla LR. 14/2017 in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017.
- Il PATI determina la quantità massima ~~di SAT di entrambi i comuni con opportuna analisi agronomica, le cui quantità sono riportate nell'allegato P01d dimensionamento.~~ di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo - riportata nell'allegato dimensionamento (allegato P.01d dimensionamento) - in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.

#### DIRETTIVE

- Il Comune registra la superficie agricola utilizzata nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed assume il limiti di cui al comma 2 come massima utilizzazione consentita.

#### PRESCRIZIONI

- ~~Eventuali nuove disposizioni regionali per quantificare la SAT in zone diverse da quella agricola, potranno, previa Delibera di Consiglio Comunale, modificare il limite quantitativo massimo calcolato. Ciò costituirà variante automatica al PATI.~~ La revisione quinquennale della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, co. 2 lett. a) e co. 6 della LR. 14/2017 comporta l'aggiornamento automatico della quantità assegnata al comune, senza configurarsi variante al PATI.
- ~~Relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive, per attrezzature sportive aventi carattere di intercomunalità, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAT, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.~~ Ferma restando la quantità massima di superficie che può essere interessata dal consumo di suolo ed il rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediativo, la quantità assegnata nell'elaborato "P.01d - Dimensionamento del Piano" della variante 1 al PATI



è da considerarsi complessiva; il Piano degli Interventi può prevedere la ripartizione tra le ATO.

6. 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.
7. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 21,01 ettari (210.100 m<sup>2</sup>) come previsto dalla DGR nr. 668 del 15 maggio 2018.
8. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 7, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.
9. Il PI darà attuazione al PATI nei limiti stabiliti dalla LR. 14/2017 nella quantità assegnata dal provvedimento regionale e del precedente co. 7; i PI prevedranno a monitorare la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario" cui elaborato P.02b - introdotto con la variante 1 al PATI.
10. Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.
11. Le previsioni del PAT di carattere sovracomunale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Regione Veneto attraverso l'assegnazione di specifica quantità di suolo - da attingere dalla "riserva" cui DGR. 668 del 15 maggio 2018 - in eccedenza rispetto a quanto previsto al precedente co. 7.



## art. 77 – Relazioni tra PATI e PI

1. I rimandi normativi del PATI al PI, contenuti nelle presenti norme e principalmente nel titolo V, trovano diretto riscontro nella sua natura strategica e strutturale.

### DIRETTIVE

2. L'attuazione del PRC dovrà avvenire conformemente alle presenti norme e con riferimento agli allegati specifici del PATI (relazioni e dimensionamento), nel rispetto dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'attuazione delle prescrizioni e direttive del PATI, attraverso il PI, avverranno per fasi successive e solo sulla base delle proposte progettuali e di investimento da parte degli interessati che dovranno dimostrare l'effettiva necessità del godimento del bene, il rispetto dei parametri formali ed architettonici stabiliti nel PI, l'attuazione degli standard, il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali caratterizzanti i luoghi.
4. Ai fini di quanto al comma precedente, il PI dovrà:
  - a) rispettare per tutte le aree di espansione e per le aree di edificazione diffusa i limiti del dimensionamento attribuito ad ogni ATO, come indicato all'art.74 delle presenti norme, ammettendo trasferimenti limitati di quote tra un ATO e l'altro del 10%;
  - b) precisare, conformemente alle previsioni del PATI, le dimensioni in termini di superfici e di volumi delle possibilità di espansione in ogni ATO, anche in seguito ad un preciso studio dei diversi tessuti urbani di cui al comma 6 del presente articolo;
  - c) avviare una programmazione annuale o pluriennale degli interventi secondo una cadenza prefissata con la quale l'ente pubblico emana un bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse da parte degli interessati e successivamente pubblica l'accoglimento delle domande ritenute coerenti con gli indirizzi del PI che dovranno essere cantierate entro limiti prefissati di tempo pena la decadenza delle autorizzazioni;
  - d) sostenere l'assegnazione delle autorizzazioni e la conformazione delle proprietà con possibilità edificatorie solo per le quote stabilite in base alla programmazione, di volta in volta, e non in base ad uno zoning iniziale, fino ad esaurimento dei volumi e delle superfici stabilite dal dimensionamento;
  - e) definire i criteri in base ai quali giudicare l'ammissibilità delle manifestazioni di interesse, ammettendo per l'edificazione diffusa forme di intervento dettate da criteri perequativi e compensativi con eventuali incentivi concessi solo a fronte di un evidente interesse pubblico.
5. Conformemente all'art.41 del vigente PTRC "in ciascun comune è esclusa la previsione di nuove aree produttive prima del completamento dell'urbanizzazione primaria di quella già prevista degli strumenti urbanistici, e la realizzazione di almeno il 60% degli insediamenti previsti".
6. Per la nuova suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO), secondo le modalità stabilite con provvedimento della



Giunta Regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera b), si dovrà privilegiare l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. La zona deve essere definita in funzione di un'organizzazione urbanistica-edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale

7. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.
8. Qualora a seguito della verifica di cui al precedente co. 7 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
  - a) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo definito dalla LR.14/2017 e successiva DGR. 668 del 15 maggio 2018 specificato al precedente art. 71 (Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola).
  - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, nelle modalità definite ai precedenti artt. 66 e 67 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.
9. Il PI:
  - a) definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui all'art. 5 co. 1 della LR. 14/2017 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie;
  - b) individua il perimetro degli ambiti urbani degradati, cui art 6 della LR. 14/2017, da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona / tessuto, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza



idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.



## art. 79 – Disciplina e obblighi di copianificazione

1. Ogni comune potrà attuare singolarmente, anche per stralci e relativamente al proprio ambito di competenza, le sole scelte del PATI che non abbiano valenza di intercomunalità, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
2. Le scelte strategiche di carattere intercomunale dovranno tenere conto dei vantaggi, degli svantaggi e delle relative esternalità per definire procedure di equa compensazione tra i comuni e sottoscritte dai legali rappresentanti di entrambi i comuni con atti formali.
3. E' prevista la facoltà che il PATI possa essere variato dai singoli comuni, purché tali modifiche non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS, senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - a) ridefinire le quantità dimensionali previste nell'elaborato dimensionamento in relazione alla distribuzione nelle ATO, senza che ciò comporti modifica alcuna alle quantità massime previste ~~o modifichi ed alteri le quantità massime di consumo di suolo il rapporto della SAT~~ previsti dal PATI, ed in misura non superiore al 10% come specificato nelle presenti norme;
  - b) aggregare gli standard e ridefinirne le quantità in relazione agli ATO, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività, di cui all'elaborato dimensionamento;
  - c) specificare limitate variazioni al perimetro delle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS;
  - d) modifiche e/o integrazioni agli elaborati che costituiscono un opportuno e necessario aggiornamento in conformità con il passaggio di scala tra gli strumenti urbanistici.
4. Ogni singolo Comune, ai sensi dell'art.16 comma 1 LR n.11/04, può per necessità di coordinamento stabilita dai comuni interessati o dagli Enti sovraordinati, avviare procedure di pianificazione intercomunale (PATI) per singoli sistemi con altri Comuni.
5. I Comuni, nel rispetto della sussidiarietà, della cooperazione, della condivisione e della trasparenza, si impegnano ad integrare per quanto di propria competenza il Quadro Conoscitivo, così come definito all'art.10 della LR n.11/2004 e all'art.50 comma 1 lettera f), in quanto univoco e rappresentativo dell'intero il territorio intercomunale.