

Comune di Vicenza



Provincia di Vicenza

PAT

Elaborato

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco
Francesco Rucco

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

L'Assessore al Territorio
Lucio Zoppello

Il Direttore del Settore Urbanistica
Riccardo D'Amato

VARIANTE

Ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14

Febbraio 2019



INDICE

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSE..... | 2 |
| 2. LE MOTIVAZIONI..... | 4 |
| 3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE..... | 6 |
| 4. DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS..... | 10 |
| 5. LA NORMATIVA DI VARIANTE..... | 11 |

1. PREMESSE

La Regione del Veneto con l'approvazione della Legge n. 14 del 6 giugno 2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" ha proseguito nella revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, secondo il principio che la risorsa "suolo" non è infinita e, pertanto, si dovrà perseguire l'obiettivo comunitario dell'azzeramento di nuovo consumo entro il 2050.

In questa prospettiva la Legge n.14/2017 oltre a definire degli orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, pone delle misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo.

La Regione ha infatti stabilito, con successivo provvedimento di Giunta, n. 668 del 25 maggio 2018, il quantitativo massimo di consumo di suolo, sulla scorta di specifica rilevazione delle potenzialità di trasformazione ancora inespresse da ciascun comune del Veneto.

Con la presente variante al Piano di Assetto del Territorio si intende ora dare avvio all'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai nuovi e diversi dispositivi di controllo e contenimento della risorsa suolo.

L'art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce infatti che: *"entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione."*

Le procedure semplificate di cui all'art. 14 della LR 14/2017 distinguono i comuni dotati da quelli non dotati di PAT.

Nel caso del Comune di Vicenza, che si è dotato di PAT a seguito dell'approvazione in Conferenza di Servizi avvenuta il 26 agosto 2010, la legge prevede, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, la seguente procedura: *"entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.

Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.”

L'iter di approvazione della variante al Piano di Assetto al Territorio non prevede, pertanto, l'approvazione di un Ente superiore ed esclude anche le forme di concertazione/partecipazione e le valutazioni di carattere ambientale (VAS). D'altra parte si tratta di variante di mero recepimento di disposizioni normative sovraordinate, pertanto prive di contenuti progettuali veri e propri.

L'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alla legge regionale n. 14/2017, tuttavia, non si concluderà con l'approvazione della variante al PAT, poiché sarà successivamente necessario procedere anche alla variazione del piano operativo, ovvero alla verifica delle previsioni di trasformazione e al loro contenimento entro i nuovi limiti fissati dalla Regione Veneto.

2. LE MOTIVAZIONI

Già con l'avvento della LR 11/2004 la legislazione urbanistica regionale poneva tra le finalità per la corretta pianificazione la promozione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali e prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo se non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

A tal fine la normativa - articolo 13 comma 1 lettera f) - aveva introdotto tra i contenuti del PAT il parametro della Superficie Agricola Utilizzata (SAU), per limitare il consumo di suolo agricolo:

“determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), omissis”.

Una siffatta definizione escludeva pertanto dal conteggio delle aree trasformabili con valenza di SAU, quelle che lo strumento urbanistico comunale (previgente PRG) già definiva come zona non agricola, ovvero tutte le aree già riconosciute come di espansione insediativa.

Per superare questa discrasia normativa e per addivenire all'obiettivo dell'Unione europea di arrivare alla “quota zero” di consumo di suolo entro il 2050, promuovendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente, la LR n. 14/2017 ha sostituito il parametro SAU con la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da trasformazione. Il nuovo disposto normativo di cui alla lettera f), comma 1 articolo 13 della LR 11/2004, ora prevede che il PAT:

“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, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente”.

Con la presente variante si recepisce pertanto la nuova disciplina che regola la quantità di consumo di suolo trasformabile.

Va peraltro evidenziato che la LR 14/2017 stabilisce che sono sempre consentiti, anche in deroga ai limiti di consumo di suolo stabiliti dal provvedimento regionale per ciascun comune, gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Tali ambiti, così come prescritto dalla normativa, non coincidono necessariamente con quelli individuati dal PAT, poiché gli ambiti di

urbanizzazione consolidata (AUC) sono espressamente definiti dall'articolo 2, comma 1 lettera a) come:

“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, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.”

Ne consegue che la variante al PAT dovrà necessariamente contenere un elaborato grafico che definisca gli ambiti AUC, in coerenza con la definizione di legge, all'interno dei quali sono sempre ammissibili le trasformazioni edilizie, nel rispetto del dimensionamento complessivo e con i criteri definiti dalle norme dei successivi Piani degli Interventi.

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Al fine di definire le quantità massime di suolo trasformabile, la Regione Veneto aveva chiesto ai comuni di individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima LR 14/2017 e di trasmetterli alla competente struttura regionale entro il termine di cui al comma 5 dell'art. 4 (25 agosto 2017) unitamente alle informazioni contenute nella scheda di cui all'allegato A) alla LR 14/2017, contenente in sintesi:

1. Il numero della popolazione residente, lo stato della pianificazione comunale, ai sensi della LR 11 del 2004, classe sismica, Zona altimetrica ecc;
2. Le previsioni del piano distinte nelle due destinazioni prevalenti: residenziale e produttiva;
3. Lo stato di attuazione del piano, distinguendo sempre tra destinazione residenziale e produttiva, includendo nello "stato attuato" anche gli interventi in corso di realizzazione;
4. I dati delle superfici oggetto delle varianti verdi allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 e le superfici di aree dismesse all'interno del proprio territorio comunale.

Il Comune di Vicenza, con deliberazione di Giunta comunale n. 109 del 24 agosto 2017, ha approvato l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la scheda informativa

Con nota del 25 agosto 2017 (PG n. 113249) tutta la documentazione approvata dalla Giunta municipale è stata quindi trasmessa alla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto per la costruzione del quadro conoscitivo regionale e i conseguenti adempimenti di legge.

Successivamente, in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della LR 14/2017 la Regione Veneto ha approvato, con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, il provvedimento con il quale vengono assegnate le quantità di consumo di suolo. Nel caso del Comune di Vicenza, è stato assegnato il valore medio dell'ASO - Ambito Sovracomunale Omogeneo - di appartenenza, in quanto i dati esposti nella scheda si discostavano in maniera significativa dal dato rappresentativo (superiore ad almeno due volte il valore medio della quantità massima di consumo di suolo per ASO).

Il Comune, così come previsto dalla DGR n. 668/2018 ha quindi provveduto a dimostrare che la quantità di superficie trasformabile, individuata nella scheda informativa, fosse coerente con i limiti di SAU predeterminati dal PAT. Con nota Pgn. 164169 del 2 novembre 2018 il

Comune ha inoltrato alla Regione le risultanze di tale verifica, allegando una esaustiva relazione esplicativa.

A tal proposito va evidenziato che il Piano di Assetto del Territorio, pur incrementando le potenziali aree di sviluppo, ovvero inserendo alcune nuove linee preferenziali di sviluppo (LPS) e apportando nuove manovre di riconversione di siti da riqualificare, aveva parzialmente ridotto il dimensionamento complessivo (volumi edificabili) di PRG, prevedendo un aumento degli abitanti teorici aggiuntivi di poco superiore alle 14.000 unità, in quanto l'andamento della crescita della popolazione iniziava a mostrare una evidente flessione.

Tutto ciò avrebbe recato una diminuzione dell'indice medio di edificabilità per gli ambiti di espansione, ma la scelta operata dal primo Piano degli Interventi è stata invece quella di mantenere pressoché inalterata l'edificabilità e quindi una indubbia densificazione e, piuttosto, di prevedere una riduzione delle superfici in trasformazione, già inserite dai precedenti Piani Frazione.

Una siffatta scelta ha pertanto contenuto le previsioni di consumo di SAU. Sulla scorta delle nuove informazioni circa il rispetto del consumo di superficie agricola utilizzabile, la Regione Veneto, con decreto n. 191 del 20 novembre 2018 del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale, ha recepito le risultanze delle verifiche attuate dal Comune, riassegnando l'iniziale quantità di consumo di suolo naturale e seminaturale da inserire nel PAT, quale nuovo limite alla trasformabilità.

Detto limite oggi si attesta a **48,45 ettari**.

Di tale quantità complessiva (48,45 ettari) hanno effettiva incidenza sulla SAU di PAT solo 0,6 ettari, corrispondenti all'unica previsione edificatoria introdotta dal PI in attuazione del PAT (C10) e che non risulta decaduta ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della Legge regionale n. 11/2004.

La restante superficie trasformabile assegnata dal provvedimento regionale è riferita esclusivamente a previsioni insediative del previgente PRG.

La presente variante al PAT recepisce, pertanto, questo nuovo limite e lo sostituisce al precedente limite definito come quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa, ovvero la SAU.

L'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT prevedono:

*“Omissis ... SAU max trasformabile: $4.150,09 * 0,65\% = 26,98$ ettari*

Incremento del 10% = 29,68 ettari

La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile”.

Vengono inoltre modificati tutti gli articoli delle Norme di Attuazione che contengono i riferimenti alla SAU, inserendo quale riferimento il limite massimo di “consumo di suolo”.

Come precedentemente enunciato la variante si sostanzia anche con l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, così definiti all'art. 2 della Legge regionale n.14: *“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, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.”*

Il Comune di Vicenza, come già ricordato precedentemente, aveva individuato gli AUC durante la prima fase di applicazione della LR 14/2017, al fine di fornire alla stessa Regione un Quadro Conoscitivo dello stato dei luoghi e della pianificazione comunale vigente.

Malgrado ciò la stessa delibera di Giunta regionale n. 668/2018 (allegato B – punto 3. La perimetrazione degli “ambiti di urbanizzazione consolidata”) ha evidenziato che: *“dall'analisi delle perimetrazioni effettuate dai comuni in questa prima fase è emersa tuttavia un'eterogenea attuazione del disposto di legge. Le elaborazioni pervenute, infatti hanno evidenziato differenti interpretazioni della definizione contenuta nell'art. 2: amministrazioni che hanno effettuato una pedissequa perimetrazione, altre interpretandola in modo estensivo comprendendo zonizzazioni diverse e altre ancora che hanno utilizzato, aggiornandola, la carta di copertura del suolo fornita dalla Regione”*.

A fronte di questo scenario la Regione, con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018, ha voluto introdurre una interpretazione al disposto di cui all'art. 2 della Legge n. 14/2017, stabilendo che gli ambiti di urbanizzazione consolidata devono riferirsi allo zoning di cui al DM 1444/1968, come previsti dai Piani Regolatori Generali o alle classificazioni assimilabili dei Piani degli Interventi, avendo quest'ultimi non più l'obbligo alla conformazione delle zonizzazioni di decreto ministeriale.

Va inoltre precisato che, avendo l'obbligo di inserire nel PAT i suddetti ambiti di urbanizzazione consolidata, come espressamente previsto al comma 9 dell'art. 13 della LR 14/2017, il Comune può confermare o rettificare quanto già trasmesso nel 2017, secondo la vigente pianificazione urbanistica comunale.

Si ritiene di precisare che:

- tra la definizione degli AUC definita dalla legge (lettera e, comma 1 art. 2) e la definizione assunta dalla deliberazione regionale n.668/2018 esiste una minimale, ma sostanziale discrepanza, a solo titolo esemplificativo

quest'ultima esclude “le aree libere intercluse”, in tal senso la perimetrazione di variante mantiene sostanzialmente una conformazione analoga a quella deliberata dalla Giunta comunale n.109 del 24 agosto 2017, - al fine di identificare un riferimento temporale univoco per la verifica delle condizioni di attuazione delle previsioni pianificatorie, si ritiene di considerare valida la data di entrata in vigore della Legge regionale n. 14/2017, ovvero il 24 giugno 2017.

Sulla base del quadro conoscitivo del PRC (PAT e PI vigenti), gli ambiti di urbanizzazione consolidata contengono le componenti areali come di seguito elencate:

- Zone territoriali omogenee A (zone di interesse storico, artistico e ambientale);
- Zone territoriali omogenee B (zone residenziali e miste esistenti e di completamento);
- Zone territoriali omogenee C (zone residenziali di espansione assoggettate a PUA), con strumento urbanistico attuativo già approvato;
- Zone territoriali omogenee D (zone per insediamenti economico – produttivi), di completamento o con strumento strumento urbanistico attuativo già approvato;
- Zone territoriali omogenee F (zone destinate a attrezzature e impianti di interesse generale) attuate o in corso di attuazione, o comunque acquisite al demanio comunale;
- Zone non edificate o parzialmente edificate, che se pur non classificate come B, sono ambiti di degrado/riconversione all'interno della cintura urbana (Progetti Urbani, zone residenziali di perequazione);
- Aree libere intercluse;
- Viabilità e infrastrutture esistenti o in corso di attuazione.

La variante consiste, pertanto, nell'introduzione tra gli elaborati di PAT di una nuova Tavola di individuazione degli AUC, l'“Elaborato n. 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata”, in conformità all'art. 2, comma 1, lettera e) della Legge regionale n. 14/2017, nonché nell'inserimento dell'art. 18bis che ne disciplina il contenuto.

4. DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS

Con DGR n. 1366 del 18 settembre 2018 avente per oggetto “Precisazioni ed integrazioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 recante: 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/CR n. 74 del 6 luglio 2018” è stato precisato che trattandosi di mero recepimento delle disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo le amministrazioni comunali possono avvalersi dei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017.

Poiché la Variante al PAT si limita a recepire le disposizioni della normativa regionale finalizzate al contenimento del consumo di suolo, adeguandosi ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR n. 668/2018, la stessa non è soggetta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.

5. LA NORMATIVA DI VARIANTE

Di seguito il testo dell'indice e uno stralcio degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, approvate dalla Conferenza di Servizi del 26 agosto 2010, con evidenziate (testo di colore nero) le parti oggetto di modifica, come di seguito specificato:

- parti stralciate con carattere *~~corsivo-barrato~~*
- parti modificate/di nuova introduzione con carattere *corsivo sottolineato*

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Finalità e obiettivi
- Art. 2 - Efficacia ed attuazione
- Art. 3 - Elaborati del PAT
- Art. 4 - Struttura delle disposizioni normative
- Art. 5 - Variazione delle previsioni del PAT e modifiche meramente indicative o operative (D)

Titolo II - DISPOSIZIONI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

Capo I - VINCOLI DEFINITI DALLE LEGGI E DAI CONSEGUENTI PROVVEDIMENTI DICHIARATIVI E RICOGNITIVI

- Art. 6 - Vincoli di fonte legislativa (P)
- Art. 7 - Vincoli e prescrizioni definiti nella pianificazione territoriale (P)
- Art. 8 - Fasce di rispetto (P)

Capo II - INVARIANTI TERRITORIALI

- Art. 9 - Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica (D)
- Art. 10 - Edifici e manufatti e beni di valore storico testimoniale (D)
- Art. 11 - Invarianti di natura geologica, paesaggistica e ambientale (D)
- Art. 12 - Corsi d'acqua principali e principali arginature (P)

Capo III – FRAGILITÀ

- Art. 13 - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico – zone boscate destinate al rimboschimento (D)
- Art. 14 - Compatibilità geologica dei terreni ai fini edificatori
- Art. 15 - Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico (D)
- Art. 16 - Compatibilità e tutela idraulica (D)
- Art. 17 - Ambiti con presenza di sistemazioni agricole di interesse storico (paesaggi storici del Veneto) (P)

Titolo III - STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE

Capo I - ~~GLI~~ AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ (~~CALCOLO DELLA SAU~~)

- Art. 18 - Ambiti territoriali omogenei (P)

Art. 18bis – Ambiti di urbanizzazione consolidata

Art. 19 - Limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile consumo di suolo (P)

Capo II - LA CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI E DEL TERRITORIO

- Art. 20 - Classificazione del territorio (D)
- Art. 21 - Tessuto antico e tessuto storico (D)
- Art. 22 - Tutela delle Ville Venete e dei contesti figurativi (D)
- Art. 23 - Vicenza Patrimonio Culturale dell'Umanità – La Valletta del Silenzio (D)
- Art. 24 - Tessuto urbano consolidato (D)
- Art. 25 - Azioni di riqualificazione e riconversione (D)
- Art. 26 - Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale (D)
- Art. 27 - Disposizioni per la riqualificazione degli insediamenti economico-produttivi (D)
- Art. 28 - Grandi strutture di vendita e parchi commerciali (D)
- Art. 29 - Territorio trasformabile (D)
- Art. 30 - Linee preferenziali di sviluppo e limiti fisici alla nuova edificazione (D)
- Art. 31 - Edificazione diffusa (D)

Art. 32 - Territorio rurale (D)

Titolo IV - LINEE STRATEGICHE E OBIETTIVI DEL PAT

CAPO I - SICUREZZA E TUTELA DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 33 - Azioni di tutela del sistema ambientale (D)

Art. 34 - Aree rilevanti per la rete ecologica territoriale (D)

Art. 35 - La rete ecologica (D)

Art. 36 - Aree nucleo (core areas) (D)

Art. 37 - Corridoi ecologici (D)

Art. 38 - Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate – Varchi ambientali (D)

Art. 39 - Ricomposizione e riordino della zona agricola a seguito dell'inserimento di impianti e infrastrutture (D)

Art. 40 - Dispositivi di filtro e mitigazione – barriere antropiche (D)

CAPO II - CONTENIMENTO DEGLI INQUINANTI E INNOVAZIONE EDILIZIA

Art. 41 - Misure per il contenimento e la mitigazione dell'inquinamento acustico (D)

Art. 42 - Misure per il contenimento e la mitigazione dell'inquinamento luminoso (D)

Art. 43 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti (D)

Art. 44 - Indirizzi e criteri per l'incentivazione e per la promozione dell'innovazione costruttiva e tecnologica (D)

Titolo V - I PARCHI URBANI E LA TUTELA DEL VERDE

CAPO I - ASSI PER L'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE E DEI SERVIZI

Art. 45 - Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse sovracomunale (D)

CAPO II - La tutela del verde

Art. 46 - Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto (D)

TITOLO VI - SVILUPPO ECONOMICO E INFRASTRUTTURALE, VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIORE RILEVANZA

Art. 47 - Cardini di accessibilità: Vicenza Est e Vicenza Ovest (D)

Art. 48 - Viabilità di interesse comunale e sovracomunale esistente (D)

Art. 49 - Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza (D)

Art. 50 - La rete dei percorsi ciclabili (D)

Art. 51 - Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (D)

Art. 52 - Attuazione delle previsioni relative ai servizi pubblici e di pubblico interesse (D)

Titolo VII - MODALITÀ ATTUATIVE

Art. 53 - Accordi tra soggetti pubblici e privati (D)

Art. 54 - Perequazione urbanistica (D)

Art. 55 - Compensazione urbanistica (D)

Art. 56 - Credito edilizio (D)

Art. 57 - Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale. Soddisfazione del fabbisogno abitativo (D)

Art. 58 - Criteri per l'applicazione dello sportello unico per le attività produttive (D)

Art. 59 - Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue con il contesto insediativo urbano e rurale (D)

Art. 60 - Attività produttive/commerciali in zona impropria da confermare o bloccare (D)

Titolo VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 - Efficacia e valore del vigente Piano Regolatore Generale (P)

Art. 62 - Opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico (D)

- Art. 63 - Adeguamento del PAT a modifiche di piani sovraordinati.
Misure di salvaguardia. Modifica di disposizioni legislative (P)
- Art. 64 - Ambiti di interesse nazionale (P)
- Art. 65 - Monitoraggio VAS (P)
- Art. 66 Compatibilità Idraulica

APPENDICE

- Linee guida per la formazione del “Piano delle Acque”
- Linee guida per la localizzazione di impianti di comunicazione elettronica e di elettrodotti
- Linee guida per un corretto assetto dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità
- Linee guida per la formazione dell’elaborato tecnico RIR
- Dimensionamento ATO
- Parere dell’Unità Periferica Genio Civile di Vicenza

Art. 3 - Elaborati del PAT

Il PAT è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto

Relazione tecnica - Relazione tecnica Appendice

Elaborati grafici (CD-ROM ed elaborati cartacei):

- Elaborato 0 - Vicenza Capoluogo - Progetti e strategie
- Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Elaborato 2 - Carta delle Invarianti
- Elaborato 3 - Carta delle Fragilità
- Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità
- **Elaborato 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata**

Schede direttive delle frazioni

Norme Tecniche di Attuazione

CD-ROM contenente la Banca Dati Alfa-numerica e vettoriale costituente il Quadro Conoscitivo, di cui all'art.10 della LR23 aprile 2004 n.11

V.Inc.A.

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Rapporto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica

Le indicazioni grafiche contenute nell'Elaborato 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione di pubblica utilità.

Titolo III - STRUTTURA URBANA E TERRITORIALE

Capo I - *GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ (CALCOLO DELLA SAU)*

Art. 18 - Ambiti territoriali omogenei (P)

Omissis.

Art. 18bis - Ambiti di urbanizzazione consolidata (P)

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati nell'Elaborato 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017.

Art. 19 - Limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile di consumo di suolo (P)

Il limite quantitativo massimo di SAU trasformabile è definito nel presente PAT sulla base della cartografia del quadro conoscitivo ed è determinato secondo le specificazioni degli atti di indirizzo regionali.

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola ai sensi dell'Art.13, comma 1, lett. f) della LR. 11/04, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'Art. 50, comma 1, lett. c) della LR. 11/04 e s.m.i.

La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è la seguente:

Superficie Territoriale Comunale (STC): 7.957,90 ettari

Superficie Opere Pubbliche realizzate dopo 1990: 76,25 ettari

Superficie agricola utilizzata (SAU): 4.073,84 ettari

Rapporto (SAU+superficie Opere Pubbliche)/ STC: 52,15% < 61,3% (per i comuni di pianura)

Indice di trasformabilità SAU: <0,65%

*SAU max trasformabile: 4.150,09 * 0,65% = 26,98 ettari*

Incremento del 10% = 29,68 ettari

La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale sopraesposto, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178/04 e s.m.i. e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

L'eventuale incremento della superficie relativa alle componenti sottratte dalla STC per il calcolo della SAU (corsi d'acqua, canali, bacini d'acqua, laghi, opere pubbliche di competenza o interesse statale e di competenza o interesse regionale, etc.) non consuma SAU trasformabile.

La SAU trasformabile, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali, è determinata in mq 297.000 comprensivi dell'incremento del 10%.

In attuazione della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, il PAT recepisce la quantità massima di consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 (art. 2,

comma 1, lett. c)) assegnata con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 191 del 20 novembre 2019, pari a 48,45 ha.

La revisione quinquennale della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) e comma 6 della LR. 14/2017 comporta l'aggiornamento automatico della quantità assegnata al comune, senza configurarsi variante al PAT.

In sede di PI il dimensionamento del PAT e la quantità di consumo di suolo dovranno essere monitorati, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta al limite quantitativo di consumo di suolo, ovvero dal bilancio tra le superfici interessate da nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo o di copertura artificiale e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Non costituiscono consumo di suolo, e pertanto non rientrano nel parametro dimensionale sopraesposto, gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale negli ambiti di urbanizzazione consolidata - ai sensi dell'art. 12 comma 1, LR 14/2017 - come individuati nell'Elaborato 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata.

Art. 24 - Tessuto urbano consolidato (D)

La “città consolidata” comprende la parte del territorio comunale costruita ed i contesti territoriali di “completamento” (sia residenziali che produttivi - commerciali - direzionali), già dotati delle principali opere di urbanizzazione, nonché le aree assoggettate dal PRG a strumento urbanistico attuativo già approvato. Per la “città consolidata”, vanno perseguiti obiettivi di riqualificazione, innovazione e valorizzazione con particolare riguardo a:

- riduzione dei tempi di percorrenza per la fruizione dei servizi;
- contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche;
- contenimento della produzione ed efficiente gestione dei rifiuti;
- miglioramento del microclima urbano mediante la riduzione delle impermeabilizzazioni, interventi che favoriscano la ventilazione urbana, il potenziamento del patrimonio arboreo, l'efficienza energetica degli edifici e delle reti tecnologiche;
- promozione della qualità architettonica e dell'arredo urbano;
- edifici e tessuti urbani di pregio da tutelare;

- sicurezza urbana e coesione sociale mediante specifiche modalità di realizzazione delle aree pubbliche e mediante la distribuzione di servizi di interesse pubblico e di esercizi pubblici.

Alla “città consolidata” sono equiparati anche gli insediamenti di edilizia non rientranti nel territorio agricolo, compresi i lotti e/o le zone previsti con specifica disciplina dal vigente PRG e non ancora edificati.

Il PI in sede di adeguamento al PAT riconsidera gli ambiti RSA2 RSA3 e RSA4 nonché il PPM2, come individuati nel vigente PRG, al fine di integrare nel nuovo quadro normativo la disciplina di tali aree in coerenza con le strategie e gli obiettivi del PAT. Gli ambiti che il PAT indica come centro storico saranno oggetto di revisione delle previsioni urbanistiche del vigente PRG al fine di assicurare la tutela degli elementi di valore storico, monumentale, testimoniale e archeologico.

Il PI stabilisce le destinazioni urbanistiche delle singole zone e/o aree, i parametri edificatori, la dotazione dei servizi, le modalità attuative nonché, fatta salva l’esigenza di salvaguardare i caratteri tipologici del tessuto urbano, quali interventi sull’edilizia esistente siano sempre possibili (nuove costruzioni, ampliamenti, riqualificazione, riconversione).

Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato e per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione, innovazione e valorizzazione di cui al presente articolo, provvede a:

- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparto urbanistico stabilendo le modalità tecniche di redazione del medesimo;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- definire le modalità per l’attuazione degli interventi di riqualificazione e ristrutturazione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- prevedere l’integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

Gli edifici e i manufatti esistenti, anche esterni alla “città storica”, che presentano elementi tipologici, di finitura, decorazioni e/o particolari connotazioni di valore storico-culturale, vanno conservati e tutelati e tal fine, in sede di adeguamento di PI, si procederà ad apposita ricognizione.

(P) A seguito dell'approvazione del PAT le previsioni del PRG vigente inerenti alla città consolidata acquistano il valore e l'efficacia del PI. Sino all'adozione del primo PI anche le NTA del PRG vigente restano in vigore per le parti non in contrasto con le presenti NTA.

Il perimetro della città consolidata indicato all'Elaborato 4 "Carta della trasformabilità" sarà meglio precisato dal PI per le parti previste in attuazione del PAT.

In tale sede il PI potrà introdurre modifiche connesse alla definizione esecutiva degli interventi e, a fronte di una ricognizione di maggior dettaglio relativa allo stato reale dei luoghi, potrà introdurre le conseguenti rettifiche.

In tale sede il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, dai perimetri delle Tessuto Urbano Consolidato, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di ***SAU trasformabile consumo di suolo*** determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 29 - Territorio trasformabile (D)

Il territorio trasformabile è costituito dalle parti di territorio ineditato non comprese ***nella "città storica" e nella "città consolidata" negli ambiti di urbanizzazione consolidata*** ed è destinato al raggiungimento degli obiettivi insediativi del PAT, con priorità per la realizzazione delle nuove funzioni e centralità dei servizi e degli interventi di edilizia pubblica.

Gli ambiti di trasformabilità corrispondono agli ambiti individuati nell'Elaborato 4 come linee preferenziali, nei quali è possibile collocare le nuove aree di espansione urbana per le quali il PI definirà l'effettiva localizzazione delle aree edificabili, le forme perequative, le modalità di intervento, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi.

Tali linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da attuarsi attraverso i PI e sono vincolanti per nuovi insediamenti di dimensione significativa.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Le parti di città da trasformare saranno individuate nel PI come estensione ***della “città consolidata” degli ambiti di urbanizzazione consolidata*** secondo le linee di sviluppo indicate nell’Elaborato 4 e nei limiti ~~*di SAU definiti sulla base degli “Atti di indirizzo” emanati dalla Giunta Regionale del Veneto di cui all’art. 50 comma 1 lettera e della LR 11/2004 di consumo di suolo di cui alla LR 14/2017, così come quantificati all’art. 19 delle presenti NTA.*~~

L’attuazione degli interventi previsti dal PI potrà avvenire secondo le seguenti direttive:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione”, fatte salve le variazioni di assestamento;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- la nuova espansione edilizia di dimensioni significative sotto il profilo strategico deve essere prevista coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo insediativo / produttivo e sulla scorta dei criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica;
- tutte le nuove aree di espansione, a meno di specifica diversa previsione del PI, dovranno essere soggette a PUA o a comparto.

Art. 30 - Linee preferenziali di sviluppo e limiti fisici alla nuova edificazione (D)

Il PAT individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune.

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo distinguendole nelle seguenti tipologie:

Linee Preferenziali A - LPA: prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata del Capoluogo, con interventi di dimensione

insediativa adeguati alla perequazione degli obiettivi di pubblico interesse, integrando la realizzazione di servizi e luoghi centrali che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali assumono rilevanza per l'intero quartiere di riferimento. Dette aree sono individuate nelle località di:

- S. PIO X, nella quale, con gli insediamenti residenziali e in forma perequata, si prevede di realizzare, attrezzature per attività ludiche, ricreative, sportive e educative ambientate in un parco urbano con il recupero dei caratteri tipici dell'assetto rurale tradizionale;
- Anconetta, nella quale, con gli insediamenti residenziali e in forma perequata, si prevede di localizzare attrezzature per attività ricreative e sportive dislocate in un'area boscata attraversata da percorsi pedonali e accessibile mediante un sistema integrato di Trasporto Pubblico Locale e percorsi ciclabili;
- Laghetto; nella quale, con gli insediamenti residenziali e in forma perequata, si prevede di localizzare strutture per l'assistenza e impianti per attività ricreative, sportive e ludiche che richiedono minime attrezzature e ampie superfici verdi.

(P) In tali aree, al netto di eventuali infrastrutture di scala urbana quali: parcheggi, aree attrezzate per lo sport e il gioco, strade, marciapiedi e piste ciclabili, isole ecologiche, piazze, slarghi e altre analoghe infrastrutture, la percentuale di superficie di nuova impermeabilizzazione non dovrà essere di norma superiore al 15% della complessiva superficie territoriale. Detta percentuale di impermeabilizzazione dovrà comunque essere definita in riferimento alle misure di mitigazione e compensazione da attuare all'interno dell'area e indicate in sede di valutazione di compatibilità idraulica. Al fine di perseguire detto obiettivo il PI indicherà, alla luce della Valutazione di Compatibilità Idraulica, idonei criteri.

Linee Preferenziali B - LPB: prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non direttamente connesse alle aree centrali del Capoluogo e non adeguatamente strutturate, con interventi di contenuta dimensione insediativa, integrando in forma perequata gli insediamenti residenziali e la realizzazione di aree verdi e parcheggi che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali, assumono rilevanza locale. Dette aree sono individuate nelle località di:

- Tormeno;
- Bertesinella;
- Polegge.

(P) In tali aree, al netto di eventuali infrastrutture di scala urbana quali: parcheggi, aree attrezzate per lo sport e il gioco, strade, marciapiedi e piste ciclabili, isole ecologiche, piazze, slarghi e altre analoghe infrastrutture, la percentuale di superficie di nuova impermeabilizzazione non dovrà essere di norma superiore al 10% della complessiva superficie territoriale. Detta percentuale di impermeabilizzazione dovrà comunque essere definita in riferimento alle misure di mitigazione e compensazione da attuare

all'interno dell'area e indicate in sede di valutazione di compatibilità idraulica. Al fine di perseguire detto obiettivo il PI indicherà, alla luce della Valutazione di Compatibilità Idraulica, idonei criteri.

Linee Preferenziali C - LPC: riprendono previsioni del vigente PRG con interventi di contenuta dimensione insediativa, integrando la realizzazione di aree verdi e parcheggi che, per dimensione territoriale e caratteristiche funzionali, assumono rilevanza locale. In considerazione della contenuta dimensione e della loro localizzazione, assume particolare rilevanza l'obiettivo di integrazione coordinata con il tessuto esistente e il completamento dei servizi esistenti.

Le due previsioni insediative LPC previste a Bertesinella, tra via Cà Balbi e la Linea FS VE-MI, dovranno prevedere rispettivamente in perequazione, quella ad ovest la cessione delle aree necessarie per la realizzazione del parcheggio per la fermata SFMR lato nord e quella ad est la cessione delle aree necessarie per la realizzazione di una struttura assistenziale per anziani autosufficienti. In sede di adeguamento del PI, sulla base delle effettive previsioni insediative, potranno essere valutate misure compensative.

(P) In tali aree, al netto di eventuali infrastrutture di scala urbana quali: parcheggi, aree attrezzate per lo sport e il gioco, strade, marciapiedi e piste ciclabili, isole ecologiche, piazze, slarghi e altre analoghe infrastrutture,, la percentuale di superficie di nuova impermeabilizzazione non dovrà essere di norma superiore al 10% della complessiva superficie territoriale. Detta percentuale di impermeabilizzazione dovrà comunque essere definita in riferimento alle misure di mitigazione e compensazione da attuare all'interno dell'area e indicate in sede di valutazione di compatibilità idraulica. Al fine di perseguire detto obiettivo il PI indicherà, alla luce della Valutazione di Compatibilità Idraulica, idonei criteri.

Linee Preferenziali D – LPD: prevedono il completamento dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata con insediamenti di natura economico-produttiva.

(P) In tali aree, al netto di eventuali infrastrutture di scala urbana quali: parcheggi, aree attrezzate per lo sport e il gioco, strade, marciapiedi e piste ciclabili, isole ecologiche, piazze, slarghi e altre analoghe infrastrutture,, la percentuale di superficie di nuova impermeabilizzazione non dovrà essere di norma superiore al 35% della complessiva superficie territoriale. Detta percentuale di impermeabilizzazione dovrà comunque essere definita in riferimento alle misure di mitigazione e compensazione da attuare all'interno dell'area e indicate in sede di valutazione di compatibilità idraulica. Al fine di perseguire detto obiettivo il PI indicherà, alla luce della Valutazione di Compatibilità Idraulica, idonei criteri.

Per tutte le tipologie di linee preferenziali sopra indicate, gli interventi urbanistici di sviluppo insediativo devono:

- essere funzionalmente coerenti e compatibili con le contigue aree di urbanizzazione consolidata;

- interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti, per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO:

- individua gli ambiti di trasformazione da assoggettare a PUA, a comparto o a disciplina puntuale di cui alla LR 11/04;
- indica le modalità di attuazione e trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi;
- disciplina le destinazioni d'uso valutando la possibilità di operare con programmi complessi e di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- individua e disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

Il PI inoltre disciplina gli interventi volti a:

- garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio;
- predisporre idonee condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- definire le modalità di trasferimento, eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- integrare e riorganizzare l'edificazione esistente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto;
- applicare le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- definisce i criteri per favorire e incentivare iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante;
- definisce i criteri per favorire e incentivare interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per ciascun ATO e le altre disposizioni relative alla attuazione delle previsioni insediative.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di giacitura come rinvenibili sulla base geografica informatizzata.

L'Elaborato 4 "Carta delle trasformabilità" indica i limiti fisici per lo sviluppo dei nuovi insediamenti.

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, può prevedere variazioni dei limiti di cui al presente articolo che siano finalizzate al miglior coordinamento tra l'attuazione della trasformazione e lo stato del territorio limitrofo, nel rispetto ~~della SAU massima trasformabile~~ **del limite massimo di consumo di suolo**, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

Il PI può attivare o meno, per intero o in parte, gli ambiti indicati graficamente dal PAT. Il PI, inoltre, per gli ambiti attivati, allo scopo di perseguire in modo coordinato e funzionale gli obiettivi insediativi, definisce le eventuali modeste modifiche da apportare alle indicazioni grafiche del PAT nelle aree circostanti.

Art. 56 - Credito edilizio (D)

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/04.

Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa, individuata dal PI, ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene da trasformare o anche di terzi aventi titolo.

Il PI individua e disciplina le aree e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nell'ambito delle seguenti fattispecie e finalità:

- ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti;
- demolire immobili, e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;

- migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, etc.;
- realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
- acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".

Tale elenco potrà essere integrato e ulteriormente disciplinato sulla base delle indagini effettuate per la predisposizione del PI.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

La misura dei crediti edilizi, espressa in cubatura o in superficie, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare/realizzare e il valore delle quantità urbanistiche commisurate a detto valore. Il PI determinerà i parametri di correlazione tra valore e quantità tenuto conto delle destinazioni d'uso e della localizzazione degli interventi.

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il PI prevede una scheda urbanistica che definisce:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito, da determinarsi ai sensi del presente articolo precisandone le destinazioni d'uso.

I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro riportante:

- dati anagrafici del titolare del ben assoggettato alla formazione del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene su aree e/o edifici anche di proprietà pubblica, nelle forme e nei modi previsti dal PI.

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un ATO diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, tra quelli previsti dal PAT, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento, ~~dalla SUA trasformabile~~ **dal consumo di suolo** e dalle indicazioni della VAS, relativamente all'ATO di "atterraggio" dei crediti.

