



Comune di Lusiana Conco
Regione del Veneto
Provincia di Vicenza

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio
variante di adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo
variante n.1
(Ex Comune di Lusiana)

elaborato B

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Febbraio 2022

NTA - Norme Tecniche d' Attuazione
"variazioni"

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (Ex Comune di Lusiana)
Variante 1 - adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

ELABORATO B | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA	4
TITOLO I: NORME GENERALI	6
1. Finalità	6
2. Obiettivi generali e principi.....	6
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione	8
TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI.....	13
37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo. Rif. Legislativo: Art. 7, L.R. n. 11/2004-14/2017	13
39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004	15
39bis. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017	19



PREMESSA

1. Il Comune di Lusiana Conco è stato istituito il 20 febbraio 2019 dalla fusione degli ex comuni di Conco e di Lusiana; i consigli comunali dei sopracitati comuni (ad oggi aboliti) hanno:

TERRITORIO DI LUSIANA

- adottato il PAT comunale di Lusiana con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22.04.2009 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza il 29.11.2012. La Delibera di ratifica del commissario straordinario è stata pubblicata il 11.12.2012 - n. 329 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 17 del 15.02.2013 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
 - ⇒ adottato il 1° P.I., di raccordo generale con la disciplina del PAT, con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 2 aprile 2014 successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 22 dicembre 2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
 - ⇒ adottato il PI variante 1 - ad oggi vigente - con delibera di consiglio comunale n. 47 del 08.10.2019, successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 13.02.2019 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;

TERRITORIO DI CONCO

- adottato il PAT comunale di Conco con Delibera di Consiglio Comunale n. 06 del 15.03.2012 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza il 14.02.2014. La Delibera di ratifica del commissario straordinario è stata pubblicata il 04.03.2014 - n. 51 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 41 del 18.04.2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
 - ⇒ adottato il 1° P.I., con delibera di consiglio comunale n. 19 del 17.05.2017 successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 10/12/2018, pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
 - ⇒ adottato il PI variante 1 (1° stralcio) con delibera di consiglio comunale n. 11 del 11.02.2019 successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 23.12.2019, pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
 - ⇒ adottato il PI variante 1 (2° stralcio) - ad oggi vigente - con delibera di consiglio comunale n. 11 del 11.02.2019 (parti ripubblicate) successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 08



del 31.03.2021 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Come previsto dall'art. 77 co. 2 a) dello statuto comunale approvato con:

- delibere di Consiglio Comunale del Comune di Lusiana n. 10 del 13.02.2019 ;
- delibere di Consiglio Comunale del Comune di Conco n. 13 del 11.02.2019
- con delibera n. 1 del 18.03.2019 del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale;

" tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;"

2. La presente variante 1 al PAT per l'ambito di Lusiana - di adeguamento alla LR. 14/2017 ai sensi dell'art. 14 - delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, avendo come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni;
3. Sono di seguito individuati gli articoli delle Norme Tecniche d' Attuazione del PAT vigente modificati con il recepimento della LR. 14/2017; sono evidenziati con il colore rosso barrato il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore blu il testo integrato (*integrazione*).



TITOLO I: NORME GENERALI

1. Finalità

- 1.01 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) rappresenta lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo, per il governo del territorio comunale. Individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalla pianificazione territoriale di livello superiore, nonché alle esigenze della comunità locale.
- 1.02 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 PAT (approvato in Conferenza di Servizi il 29.11.2012) per l'ambito territoriale dell'ex Comune di Lusiana - ad oggi vigente ai sensi dell'art. 77 co. 2 dello statuto comunale - 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.

2. Obiettivi generali e principi

- 2.01 Le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Comunale (PRC) - articolate: in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI) - si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:
- a) sostenibilità, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio, che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità ed i diritti delle generazioni future. In particolare, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
 1. *ecologica*, prendendo in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
 2. *economica*, valutando il sostentamento della popolazione e l'efficienza produttiva;
 3. *sociale*, mettendo al centro l'equità, all'interno di una stessa generazione come tra generazioni diverse.
 - a) Sviluppo compatibile e durevole, secondo il quale l'uomo è portatore della responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente, nei confronti delle generazioni presenti e future; pertanto, le risorse naturali devono essere salvaguardate attraverso una programmazione ed una gestione appropriata e attenta.
Deve, inoltre, essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili, mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo, congiuntamente alla protezione, alla



Adeguamento alla LR. 14/2017 | Norme Tecniche d' Attuazione - Elaborato B | adozione

salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale.

Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

- b) Sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:
 - 1. la garanzia di trasparenza e partecipazione;
 - 2. l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile;
 - 3. il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni nella formazione degli strumenti di pianificazione e nelle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché sulla loro attuazione.
- c) Pianificazione concertata, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale.
- d) Perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, e, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
 - 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e la mitigazione ambientale degli interventi;
 - 2. dalla realizzazione diretta e/o dall'assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive, immobiliari e mobiliari;
 - 3. dall'attuazione dei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
 - 4. dall'articolazione pubblico - privata dei benefici economici derivanti dalla trasformazione del territorio.
- e) Compensazione e credito edilizio come strumenti privilegiati per l'indennizzo di vincoli espropriativi, nonché per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.
- f) Qualità architettonica, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste alla base della progettazione e della realizzazione delle opere, e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio, anche mediante l'impiego di tecniche progettuali e realizzative in equilibrio con l'ambiente.



3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

3.01 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Lusiana [Conco - per l'ambito territoriale dell'ex Comune di Lusiana](#) - è composto da:

- Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" Nord;
- Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" Sud;
- Tav. 2 "Carta delle Invarianti" Nord;
- Tav. 2 "Carta delle Invarianti" Sud;
- Tav. 3 "Carta delle Fragilità" Nord;
- Tav. 3 "Carta delle Fragilità" Sud;
- Tav. 4.1 "Individuazione degli ATO";
- Tav. 4.2 "Verifica del Dimensionamento. Quadro generale e per ATO del dimensionamento del PAT";
- Tav. 4.3 "Carta della Trasformabilità" Nord;
- Tav. 4.3 "Carta della Trasformabilità" Sud;
- Norme Tecniche (direttive prescrizioni, vincoli);
- Relazione Tecnica;
- Relazione di progetto;
- Relazione sintetica;
- Allegato I "Ambiti di edificazione diffusa di valore storico-contrade";
- Tav. A "Identificazione della Superficie Agricola Utilizzata (SAU). Copertura del suolo agricolo" Nord;
- Tav. A "Identificazione della Superficie Agricola Utilizzata (SAU). Copertura del suolo agricolo" Sud;
- Tav. B "Superficie Agricola Utilizzata (SAU)." Nord;
- Tav. B "Superficie Agricola Utilizzata (SAU)" Sud;
- Relazione Ambientale. Descrizione dello stato attuale dell'ambiente ed individuazione degli indicatori per il monitoraggio (in relazione alle 11 matrici del Quadro Conoscitivo del PAT);
- Rapporto Ambientale. Valutazione di compatibilità ambientale degli obiettivi del PAT. Individuazione del set di indicatori ambientali e monitoraggio;
- Dichiarazione di Sintesi;
- Sintesi Non Tecnica;
- Allegato A "Tavole tecniche di integrazione ambientale. Stato del territorio e assetto del PAT contestualizzato nell'ambito dell'Altopiano";
- Allegato B "Tavole tecniche di integrazione ambientale. Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Comparazione delle alternative di piano";
- Descrizione dello stato attuale e Valutazione di Incidenza Ambientale delle scelte del Piano di Assetto del Territorio (PAT) di Lusiana [Conco - per l'ambito territoriale dell'ex Comune di Lusiana](#) - sul sito di importanza comunitaria (SIC) IT3220002 "Granezza";
- Elaborato cartografico "Sovrapposizione della Carta degli Habitat alla Carta della Trasformabilità" Nord;
- Elaborato cartografico "Sovrapposizione della Carta degli Habitat alla Carta della Trasformabilità" Sud;
- DVD del Quadro Conoscitivo (QC).



Le Norme Tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, in relazione alle indicazioni cartografiche contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), ed in particolare:

- a) disciplinano - attribuendo una specifica normativa di tutela - le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalla pianificazione territoriale di livello superiore;
- b) regolamentano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche, soprattutto nell'ambito o nei pressi dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- d) determinano ~~il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa, 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'articolo 50, comma 1, lett. c) della L. R. n. 11/2004~~ la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo cui LR. 14/2017;
- e) dettano una specifica disciplina con riferimento:
 1. ai centri storici, nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:
 - b) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, alle categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da salvaguardare;
 - c) per ogni categoria di cui alla lettera precedente: agli interventi e alle destinazioni d'uso ammissibili;
 - d) ai margini di flessibilità ammessi in sede di Piano degli Interventi (PI);
 2. alle zone di tutela ed alle fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L. R. n. 11/2004;
 3. alle zone agricole, identificando:
 - e) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
 - f) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di valore monumentale e testimoniale;
 - g) i limiti fisici alla nuova edificazione, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico - agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
 4. all'intero territorio comunale, definendo:



Adeguamento alla LR. 14/2017 | Norme Tecniche d' Attuazione - Elaborato B | adozione

- a) gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale e architettonica, nonché gli indirizzi e le direttive per gli interventi da attuare relativamente: alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio o ad altre forme di compensazione;
- b) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi, di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004;
- c) per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO): i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- d) le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il Piano degli Interventi (PI) potrà prescrivere che, nelle zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), vengano riservate - anche mediante la perequazione - quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- e) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione; definendone le linee preferenziali e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- f) le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione, di cui agli articoli 35 e 37 della L.R. n. 11/2004;
- g) i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- h) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- i) le direttive, le prescrizioni e i vincoli relativamente ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- j) i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, di cui al Decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modifiche;
- k) la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori. Sono inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.



- 3.02 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), redatto dimensionalmente sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale, a tempo indeterminato.
- 3.03 La disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT), è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche, contenute nel complesso degli elaborati che lo compongono.
- 3.04 La simbologia usata nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio (PAT) va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 3.05 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda, corrisponde un articolo delle presenti Norme Tecniche.
- 3.06 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni espresse alla scala maggiormente dettagliata.
- 3.07 Nel caso di contrasto tra il testo delle Norme Tecniche e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono quelle aventi maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, in ogni caso, quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni alla trasformabilità.
- 3.08 Le presenti Norme Tecniche determinano direttive, prescrizioni e vincoli che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al Piano di Assetto del Territorio (PAT).
- 3.09 L'adozione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti Norme Tecniche, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR. n. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 3.010 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, pertanto non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.
- 3.011 Il Piano degli Interventi (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, entro i limiti indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e per gli Ambii di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:
- che, in sede di Piano degli Interventi (PI) ~~siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile~~ **rispettata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo cui LR. 14/2017 e determinato dal PAT (variante 1)** ed 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 dei fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché



Adeguamento alla LR. 14/2017 | Norme Tecniche d' Attuazione - Elaborato B | adozione

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 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 cortina" 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 (VAS).

Le variazioni precedentemente indicate possono comportare modifiche al perimetro degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) entro il 10 % della superficie di ciascuno nonché trasposizioni volumetriche tra ATO fino al 10 % del Dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

3.012 La variante n. 1 al PAT - ai sensi della LR. 14/2017 - integra e modifica gli elaborati cui al precedente co. 3.01 ed è costituita dai seguenti elaborati:

- A - Tav. 4.4 "Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 - variante 1; Scala
1:10.000
- B - Relazione tecnica - variante 1;
- C - Dimensionamento del Piano - variante 1;
- D - Norme Tecniche - variante 1;
- E - Registro fondiario - variante 1;
- F - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza - variante 1;
- G - Dichiarazione di non necessità alla valutazione di compatibilità idraulica - variante 1;

3.013 Tra gli elaborati costitutivi la variante n. 1 al PAT come elencati al precedente co. 3.012, hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- C - Dimensionamento del Piano- variante 1;
- D - Norme Tecniche - variante 1;

3.014 Restano confermate le disposizioni delle Norme Tecniche del PAT vigente (approvato in Conferenza di Servizi il 29.11.2012), ed i contenuti di tutti gli elaborati non in contrasto con la variante 1 al PAT di recepimento della LR. 14/2017.

TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

~~37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo. Rif. Legislativo: Art. 7, L.R. n. 11/2004-14/2017~~

- ~~37.01 Ai sensi della Legge urbanistica regionale n.11 / 2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ha il compito di determinare 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), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L. R. 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 co. 2 a) della LR.14/2017.~~
- ~~37.02 Nel caso del Comune di Lusiana gli usi agricoli del suolo sono largamente assorbiti dai prati e dai pascoli montani, così come lo sviluppo delle aree edificabili non può che avvenire nei ristretti spazi disponibili all'interno delle zone pianeggianti o di fondovalle Il PAT (variante 1) recepisce la quantità la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4 comma 2, lett. a), della LR. 14/2017 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.~~
- ~~37.03 Il calcolo della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è stato effettuato secondo le indicazioni della Deliberazione di Giunta Regionale n. 3650/2008, desumendo dall'elemento c0506031_CopSuoloAgricolo sono state considerate le categorie relative a seminativi, vigneti, arboricoltura da legno, prati stabili, sistemi colturali e particellare complessi, pascoli naturali e gruppi arborei. Ne discende, quindi, una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) corrispondente a 7.624.768,42 mq., con la seguente quota di trasformabilità:~~

~~Superficie territoriale comunale: 4.230.000 mq.~~

~~Superficie Agricola Utilizzata (SAU): 7.624.768,42 mq.~~

~~Superficie boscata: 23.490.000 mq.~~

~~SAU + 3,8% della superficie boscata: 8.517.567,02 mq.~~

~~Superficie agricola trasformabile: $8.517.567,02 \times 1,3\% = 110.728,3712$ mq.~~

~~$110.728,3712 + 10\% = 121.801,2083$ mq.~~

~~L'Amministrazione Comunale ha inteso usufruire del bonus aggiuntivo del 10 % al fine di prevedere, in ogni ambito del territorio comunale, idonee volumetrie a rendere appetibili gli interventi di trasformazione. Questo soprattutto negli ambiti di edificazione diffusa - contrade, al fine di favorire interventi recupero ed eventuale nuova costruzione, così da contrastare il~~



~~forte fenomeno di abbandono che nella storia recente ha interessato tali
compendi territoriali.~~

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 PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 37.04 La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 12,18 ettari (121.801,2083 m²) come previsto dalla DGR. 668/2018 .
- 37.05 Sono sempre consentiti, in deroga al limite di consumo di suolo precedentemente descritto, 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.
- 37.06 Il PI darà attuazione al PAT nei limiti stabiliti dalla LR. 14/2017 e la quantità prevista dalla DGR. 668/2018 e successivo decreto n. 18 del 25.01.2019 (19,12 ettari); 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" introdotto con la variante 1 al PAT (elaborato E).
- 37.07 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.

39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004

39.01 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. In particolare, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) riconosce: le linee preferenziali di sviluppo previste dal Piano Regolatore Generale (PRG), le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti residenziali di nuova previsione, le linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi previsti dal Piano Regolatore Generale (PRG) e quelli di nuova previsione.

DIRETTIVE

39.02 Il Piano degli Interventi (PI) privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti.

I nuovi insediamenti devono rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) aree non interessate da: vincoli di tutela, invariati / bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori. Laddove i nuovi insediamenti vadano ad interessare una delle categorie sopra indicate, dovranno essere rispettate le indicazioni normative di settore, in relazione alla sorgente del vincolo di tutela, alla tipologia di invariante ed al grado di penalità ai fini edificatori. Si rimanda, a tal proposito alle indicazioni date nel capitolo "Valutazione di sostenibilità del carico insediativo aggiuntivo" del Rapporto Ambientale;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI);
- c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione, come previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Inoltre, devono essere caratterizzati dai seguenti parametri edificatori:

- a) tipologie edilizie monofamiliari, bifamiliari o trifamiliari;
- b) altezza massima utile alla configurazione di edifici costituiti dal piano terra, dal primo piano e da un secondo piano mansardato.

39.03 Il Piano degli Interventi (PI) incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e prevedendo, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabili e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico e la certificazione energetica degli edifici;



- d) privilegiando insediamenti che, per le soluzioni proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera; prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari.
- 39.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il Piano degli Interventi (PI) prevede l'individuazione di obiettivi raggiungibili e misurabili, di standard oggettivi e predeterminati, di controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e di clausole per inadempimento che annullino i profitti indebitamente acquisiti, fatte salve le sanzioni di legge.
- 39.05 Il Piano degli Interventi (PI) subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo pubblico / privato che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penalità per inadempimento.
- 39.06 Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (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.
- 39.07 Il Piano degli Interventi (PI), in recepimento dell'art. 61 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nell'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), dovrà seguire i seguenti criteri di progettazione e di valutazione nell'individuazione degli spazi per il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni abitativi:
- individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con i caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi), con particolare attenzione nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi;
 - nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento eco-sistematico e paesistico dell'intervento;
 - attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
 - localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sotto dotate;
 - previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione



urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione. La localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;

- il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio;
- previsione di incentivi per la realizzazione di edifici di ogni tipologia che applichino i principi di qualità architettonica, dell'efficienza energetica, della sostenibilità ambientale, e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- Relativamente alle linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi, il Piano degli Interventi (PI) dovrà verificare le condizioni e lo sviluppo della disciplina urbanistica in relazione alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

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

39.09 Qualora a seguito della verifica di cui al precedente co. 39.08 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. 37 (Limite quantitativo massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo);
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. 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 al precedente art. 33 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.

39.10 Il Piano degli Interventi (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



Adeguamento alla LR. 14/2017 | Norme Tecniche d' Attuazione - Elaborato B | adozione

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, 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.



39bis. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017

- 39bis.01** Gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) - individuati nella tavola 4.4 - 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.
- 39bis.02** Il PI precisa - attraverso una scala di rappresentazione di maggior dettaglio - i perimetri degli ambiti di urbanizzazione sulla base di una precisa rilevazione dello stato di fatto in relazione alla particellazione fondiaria e funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità all'ambito di urbanizzazione consolidato individuato - previa rappresentazione nella relazione programmatica - 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.
- 39bis.03** Il PI in coerenza con gli indirizzi eventualmente fissati dal PAT:
- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e 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

- 39bis.04** Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dalPI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al precedente



Adeguamento alla LR. 14/2017 | Norme Tecniche d' Attuazione - Elaborato B | adozione

articolo 37 (Quantità massima di consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017).