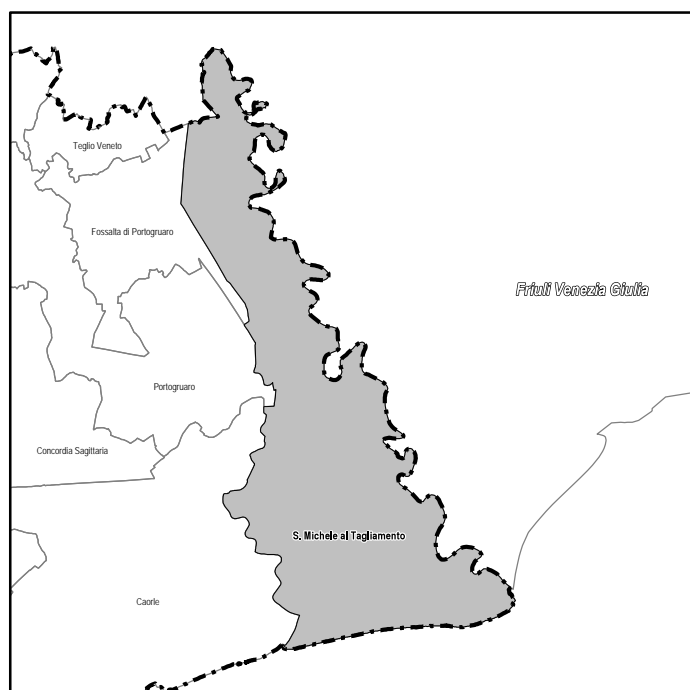




Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017, n. 14, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 della medesima LR 6 giugno 2017, n. 14

## Variante alle Norme Tecniche di Attuazione



**Progettisti**

Francesco Finotto  
Valter Granzotto

**Il Sindaco**

Pasqualino Codognotto

**Ufficio Tecnico**

Alberto Gherardi



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |  
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it



ART. 1. VARIANTE ALL'ART. 22 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT	4
<i>"Ambiti di urbanizzazione consolidata"</i>	4
<i>Consumo di suolo</i>	4
Direttive	4
Prescrizioni	4
TESTO ALLINEATO DELLA VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT	5
Art. 22 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	5
<i>Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT</i>	6
<i>Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici entro i limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo stabiliti dal PAT</i>	7
<i>Utilizzo della zona agricola</i>	9
Art. 22 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	11
<i>Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT</i>	12
<i>Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard urbanistici entro i limiti di flessibilità per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo stabiliti dal PAT</i>	13
<i>Ambiti di urbanizzazione consolidata</i>	15
<i>Consumo di suolo</i>	15
Direttive	15
Prescrizioni	16

## Art. 1. Variante all'art. 22 delle Norme di Attuazione del PAT

1. All'art. 22 delle Norme di Attuazione del PAT i commi da 22 a 26 sono sostituiti dai seguenti commi da 22 a 26:

### “AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

22. Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 6 – *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata*, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

### CONSUMO DI SUOLO

#### *Direttive*

23. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal PAT;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

#### *Prescrizioni*

24. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a **93,85** ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo”.

25. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, LR 14/2017.

26. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.”

## Testo allineato della Variante alle Norme di Attuazione del PAT

### Testo Vigente

#### Art. 22 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare sono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;
  - b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo residenziale strategico» e «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico». Il «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» corrisponde di norma al 50% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato ed assegnato alle ATO 1 e 2 nelle tabelle di dimensionamento residenziale di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24. Il «fabbisogno insediativo residenziale strategico» corrisponde di norma al rimanente 50% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e assegnato alle ATO 1 e 2, più il 100% del volume aggiuntivo assegnato dal PAT all'ATO 2, più il 100% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e assegnato all'ATO 3 nelle tabelle di dimensionamento residenziale e turistico di cui ai successivi Art. 23 - Art. 25, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7.
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza, la residenza turistica e le attività ricettive m<sup>3</sup> **1.546.000**, di cui:
    - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» localizzato nelle ATO 1 (m<sup>3</sup> 365.000 : 2 = 182.500) e 2 (m<sup>3</sup> 245.000 : 2 = 122.500) per un totale di m<sup>3</sup> **305.000**;

- Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale strategico» localizzato nelle ATO 1 ( $m^3 365.000 : 2 = 182.500$ ) e 2 ( $m^3 245.000 : 2 = 122.500$ ) per un totale di  $m^3$  **305.000**;
  - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo turistico strategico», localizzato nell'ATO 3 pari a  $m^3$  **736.000**;
  - Volume aggiuntivo previsto dal PAT corrispondente al «fabbisogno insediativo turistico strategico», localizzato nell'ATO 2 pari a  $m^3$  **200.000**.
- b) Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **50,60**, di cui **30,60** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente non ancora realizzata e ettari **20,00** previsti dal PAT.

6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 17 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

#### MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

7. Per la residenza, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- Mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC) il PI potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di  $150 m^3$  per unità edilizia), senza incrementi del numero di

unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili e dei complessi ricettivi.

8. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti:
  - in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
10. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - c) l'altezza massima degli edifici;
  - d) la lunghezza massima delle fronti.
11. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT**

12. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

13. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
- a) L'istruzione;
  - b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) Le attività culturali, associative e politiche;
  - e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - h) Gli elementi di riqualificazione urbana.
14. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;
  - b) Relativamente all'industria e artigianato,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
  - c) Relativamente al commercio e direzionale,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
  - d) Relativamente al turismo,  $m^2$  15 ogni 100  $m^3$ , oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.
15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 23 fino al successivo Art. 25, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.
16. Le dotazioni di cui al precedente comma 14 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
17. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo



procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo d'intervento.

19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

20. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

21. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

#### UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

22. Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04:

- Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2012: **7.956,73** ettari.
- Superficie Territoriale Comunale (STC): **11.369,48** ettari.
- Rapporto SAU/STC =  $7.956,73/11.369,4 = 69,98\% > 61,30\%$ .
- Zona agricola massima trasformabile =  $7.956,73 \times 1,30\% = 103,44$  ettari.

23. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **10,34** ettari (pari al 10%) per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per interventi previsti mediante accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica. 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 e del nuovo volume assentito e realizzato.

24. Il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia, per interventi di rilievo sovra comunale, secondo i criteri applicativi di cui alla D.g.r n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

25. L'entrata in vigore di nuove disposizioni relative al limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, comporta la modifica dei limiti di cui al precedente comma 22, senza che ciò comporti variante al PAT.

26. Dalla quantità SAU trasformabile in destinazioni non agricole è esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale.

## Testo Variante

Il testo in variante è riportato in grassetto

### Art. 22 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

1. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
2. Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, comprensiva dei parametri teorici di dimensionamento, formulati sulla base di previsioni decennali.
3. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare sono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;
  - b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.
4. Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo residenziale strategico» e «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico». Il «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» corrisponde di norma al 50% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato ed assegnato alle ATO 1 e 2 nelle tabelle di dimensionamento residenziale di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24. Il «fabbisogno insediativo residenziale strategico» corrisponde di norma al rimanente 50% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e assegnato alle ATO 1 e 2, più il 100% del volume aggiuntivo assegnato dal PAT all'ATO 2, più il 100% del volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e assegnato all'ATO 3 nelle tabelle di dimensionamento residenziale e turistico di cui ai successivi Art. 23 - Art. 25, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7.
5. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
  - a) per la residenza, la residenza turistica e le attività ricettive m<sup>3</sup> **1.546.000**, di cui:
    - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» localizzato nelle ATO 1 (m<sup>3</sup> 365.000 : 2 = 182.500) e 2 (m<sup>3</sup> 245.000 : 2 = 122.500) per un totale di m<sup>3</sup> **305.000**;

- Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale strategico» localizzato nelle ATO 1 ( $m^3 365.000 : 2 = 182.500$ ) e 2 ( $m^3 245.000 : 2 = 122.500$ ) per un totale di  $m^3$  **305.000**;
  - Volume già previsto dal P.R.G. vigente, non ancora realizzato e corrispondente al «fabbisogno insediativo turistico strategico», localizzato nell'ATO 3 pari a  $m^3$  **736.000**;
  - Volume aggiuntivo previsto dal PAT corrispondente al «fabbisogno insediativo turistico strategico», localizzato nell'ATO 2 pari a  $m^3$  **200.000**.
- b) Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **50,60**, di cui **30,60** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente non ancora realizzata e ettari **20,00** previsti dal PAT.

6. Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi del precedente Art. 17 comma 2, lettera e), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati gli interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

#### MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DI CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ STABILITI DAL PAT

7. Per la residenza, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume corrispondente al «fabbisogno insediativo residenziale fisiologico» derivante PRG vigente ed assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- Mediante la procedura di Valutazione Strategica Certificata (VSC) il PI potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo corrispondente al «fabbisogno insediativo strategico» assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 20%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di  $150 m^3$  per unità edilizia), senza incrementi del numero di

unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili e dei complessi ricettivi.

8. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti:
  - in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, d'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
9. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.
10. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - c) l'altezza massima degli edifici;
  - d) la lunghezza massima delle fronti.
11. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

**DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD URBANISTICI ENTRO I LIMITI DI FLESSIBILITÀ PER CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO STABILITI DAL PAT**

12. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

13. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
- a) L'istruzione;
  - b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) Le attività culturali, associative e politiche;
  - e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - h) Gli elementi di riqualificazione urbana.
14. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico;
  - b) Relativamente all'industria e artigianato,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
  - c) Relativamente al commercio e direzionale,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
  - d) Relativamente al turismo,  $m^2$  15 ogni 100  $m^3$ , oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.
15. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal successivo Art. 23 fino al successivo Art. 25, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.
16. Le dotazioni di cui al precedente comma 14 lettera a) devono essere assicurate in sede di PI e di PUA con destinazione residenziale per le aree di nuova formazione, mentre quelle di cui alle lettere b), c), d) devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
17. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
18. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della LR 11/2004, potendo

procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo d'intervento.

19. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

20. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

21. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

#### AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

**22. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tav. 6 – Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.**

#### CONSUMO DI SUOLO

##### *Direttive*

**23. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, nel rispetto delle direttrici preferenziali di sviluppo insediati, qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:**

- c) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal PAT;**
- d) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT,**

**risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.**

***Prescrizioni***

**24. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione* consolidata la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 93,85 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo".**

**25. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma1, LR 14/2017.**

**26. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante e ad ogni modifica al PI, in ogni caso almeno ogni due anni, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.**