



Comune di
**Isola
Rizza**



Comune di
**San Pietro
di Morubio**

Provincia di
Verona

P.A.T.I.
Var. 1 adeg. LR 14/17

Elaborato

NT

LR14

b

Scala

Norme Tecniche - modifiche normative
Variante n. 1 al P.A.T.I. di adeguamento sul contenimento del
consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018

Territorio Comune di San Pietro di Morubio



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Comune di San Pietro di
Morubio**

Sindaco Corrado Vincenzi

**Unione dei Comuni Destra
Adige Area Edilizia Privata e
Territorio**

Responsabile
Arch. Veronica Mondino

Regione Veneto
Direzione Urbanistica

Provincia di Verona
Servizio Urbanistica

Progettista incaricato
Arch. Nicola Grazioli

31033 Castelfranco V.to (TV)
Via Puccini, 25

Dicembre 2022

PREMESSA

*Nell'ambito della Variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale di Isola Rizza e San Pietro di Morubio (PATI) denominata "**Variante n. 1 al PATI di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo - L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018**" sviluppata per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, si riporta a seguire il repertorio delle modifiche normative apportate alle **Norme Tecniche** del PATI vigente, come sviluppate sul testo adeguato alle prescrizioni della VTR n. 51 del 13.06.2012 e alle decisioni assunte dalla Conferenza di Servizi del 20.06.2012, in previsione di procedere alla riedizione completa del fascicolo normativo originario del PATI solo una volta approvata analoga Variante da parte del Comune di Isola Rizza cofirmatario del PATI in oggetto.*

Formattazione testo:

Blu

testo normativo inserito

~~Nero barrato evidenziato~~

testo normativo stralciato

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
<i>Art. 1 - Contenuti del PATI</i>	4
<i>Art. 2 - Elaborati del PATI</i>	5
TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO	7
CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA’.....	7
<i>Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale</i>	7
Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI.....	7
TITOLO IV - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA’ EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI	8
<i>Art. 15 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile</i>	8
<i>Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali.....</i>	9
<i>Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico</i>	11
<i>Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo.....</i>	11
TITOLO V - IL TERRITORIO AGRICOLO.....	13
Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola.....	13
TITOLO VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)	14
Art. 26.0 – Consumo suolo LR14/2017.....	14
Art. 26.1 - Dimensionamento	15
Art. 26.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	17
Art. 29 - Schede direttive degli ATO.....	17
TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI	19
<i>Art. 35.ter - Procedure applicative per l’assegnazione di suolo consumabile</i>	19
<i>Art. 35 quater - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica</i>	
380/2001 art.4 comma 1sexies– Regolamento Edilizio Tipo	19
TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS	20

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del PATI

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio è redatto con i contenuti di cui agli artt. 3, 5, 15 e 16 della L.R. 11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) in base all'art. 12 LRV 11/2004 è articolato nelle sue parti Strutturali e Operative in due diversi strumenti: il PAT/PATI (Piano di Assetto del Territorio o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) ed il PI (Piano degli Interventi).

- a) Il Piano di Assetto del territorio (PATI/PATI) è lo strumento di pianificazione redatto sulla base di previsioni decennali e rimane vigente a tempo indeterminato, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;
- b) Il Piano degli Interventi (PI) in coerenza e in attuazione del PAT/PATI individua gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali comunali. Ha la valenza di cinque anni ed è adottato ed approvato dal Consiglio Comunale.

Le indicazioni grafiche contenute nel PAT/PATI, e in particolare nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, 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.

Ove specificatamente indicato dalle presenti Norme, la simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; in tali casi sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI, individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni, senza che ciò comporti variante al PATI.

Il PATI ha come obiettivo la valorizzazione e la tutela del territorio nei suoi valori produttivi paesaggistici e ambientali, nell'ottica di un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. A tal fine il PATI favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente e la qualificazione degli ambiti urbani.

Il PATI determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

... *invariato*

Art. 2 - Elaborati del PATI

La disciplina del PATI è composta dalle prescrizioni contenute negli elaborati grafici del PATI e nelle presenti Norme Tecniche che lo compongono.

Ad ogni indicazione contenuta all'interno della legenda delle tavole grafiche corrisponde un articolo delle presenti Norme.

Il PATI è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazioni, date da:

- **REL TE** - **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- **REL PR** - **RELAZIONE DI PROGETTO** con i principali contenuti progettuali ed il dimensionamento
- **REL SI** - **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PATI
- **REL.LR14** - **Relazione Tecnica Variante n. 1 al P.A.T.I. di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018**
 - REL.LR14.b - Territorio Comune di San Pietro di Morubio, e seguenti relativi elaborati di corredo:
 - Scheda informativa "Allegato A" di cui all'art. 4 c. 5 della L.R. 14/2017 aggiornata al 2022
 - Tav. EC.TCS-b – Elaborato di corredo alla Relazione Tecnica Variante n. 1 al P.A.T.I. di adeguamento LR 14/2017, in scala 1:10.000
 - DVD QC - BANCA DATI LR14.b, banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 aggiornato

b) Norme Tecniche costituite da:

- **NT** - **Norme Tecniche**
- **NT All. A** - **All. A alle Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive**
- **NT LR14** - **Norme Tecniche - modifiche normative Variante n. 1 al P.A.T.I. di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018**
 - NT LR14-b - Territorio Comune di San Pietro di Morubio

c) Elaborati grafici progettuali, predisposti per singolo territorio comunale:

- **Tav. 1** - **CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000
 - Tav. 1-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 1-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 2** - **CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000
 - Tav. 2-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 2-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 3** - **CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000
 - Tav. 3-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 3-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 4** - **CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000 contenente le Azioni strategiche, Valori e Tutele e il Sistema Relazionale
 - Tav. 4-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 4-b – Comune di San Pietro di Morubio

- **Tav. 5** - **AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L.R. 14/2017**, relativa all'adeguamento Consumo Suolo contenente le aree "AUC – Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017":
 - **Tav. 5 -b** - in scala 1:10.000, Territorio Comune di San Pietro di Morubio
- d) Elaborati VAS Valutazione Ambientale Strategica.
 - **VAS RA** - **VAS RAPPORTO AMBIENTALE**
 - **VAS All. A1** - **Elaborato grafico: Uso del Suolo, criticità, emergenze e opportunità**
 - **VAS All. A2** - **Elaborato grafico: Unione degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi e Carta della Trasformabilità del PATI**
 - **VAS All. B/C-** **Matrici di Valutazione e Analisi di coerenza interna ed esterna**
 - **VAS All. D** - **Dichiarazioni**
 - **VAS All. E** - **SINTESI NON TECNICA**
 - **V.Inc.A.** - **Valutazione Incidenza Ambientale selezione preliminare (Screening)**
- e) Elaborati Valutazione di compatibilità idraulica.
 - **VALCI** - **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**
 - **VALCI Tav** - **Tavole grafiche**
- f) Quadro conoscitivo
 - **DVD QC** - **BANCA DATI** alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004
 - **REL QC** - **RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO**

Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui alle lettere c) e il testo delle Norme Tecniche di cui alle lettere b) prevale quest'ultimo.

In caso di contrasto tra norme diverse prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS e in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottati precedentemente al PATI prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera f) prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

In caso di contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere b) e c), e quelli di cui alle lettere a), d), e), f) prevalgono quelli di cui alle lettere b) e c).

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni rilasciate dalle autorità competenti in sede di approvazione del PATI stesso.

...

Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO

...

CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA’

...

Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale

...

Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI

Nella stesura del PI per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale devono essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica ed edilizia, che andranno sviluppati dal PI in una specifica Guida metodologica e normativa per gli interventi in tali ambiti, che andrà eventualmente armonizzata con eventuali analoghe direttive già esistenti negli strumenti urbanistici vigenti nei diversi Comuni, anche alla luce della DGRV n° 2274 del 28 settembre 2010, [visti anche i contenuti dell'Art. 35 quater - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies- Regolamento Edilizio Tipo delle presenti Norme.](#)

... *invariato*

TITOLO IV - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 15 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile

Il PATI, ai sensi della direttiva 2002/91/CE, del D.Lgs. 192/05 e della LRV 11/2004, promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Ai sensi della LRV 9 marzo 2007, n. 4 e s.m.i., vengono promossi e incentivati la sostenibilità energetico - ambientale nella realizzazione di opere di edilizia pubblica e privata per tutti gli interventi previsti al fine di tutelare la qualità della vita, dell'ambiente e del territorio.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI approfondisce, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio comunale.
2. Il PI, [visti anche i contenuti dell'Art. 35 quater - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies- Regolamento Edilizio Tipo delle presenti Norme](#), indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico coerentemente con gli obiettivi generali del PATI di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di benessere abitativo, risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica.
3. Il PI potrà incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica privilegiando:
 - a) gli insediamenti a basso livello di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal PATI, e prevedendo se necessario l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
 - b) gli insediamenti a basso livello di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico;
 - c) edifici dotati di attestato di certificazione energetica, rientranti nelle classi rappresentative di un basso consumo energetico (A, B e C).
4. Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il PI dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale.

...

Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali

1. Il PI sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal PATI, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le interrelazioni e quant'altro necessario per garantire la fattibilità delle previsioni.
2. In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare.
3. Il PI deve supportare le operazioni di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.
4. Il PI, nel definire gli interventi per la pianificazione sostenibile del territorio, dovrà suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) della LRV 11/2004 e s.m.i., e quindi definire l'utilizzo del suolo, programmare le funzioni, le modalità ed i tempi di attuazione e sviluppare la progettazione di parti di territorio e di insediamenti morfologicamente e architettonicamente compiuti. In particolare, per quanto attiene al tessuto consolidato, il PI provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, [verificando ai sensi dell'art. 17 cc. 4 e 4bis della LRV 11/2004 le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella propria relazione programmatica](#); le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
5. Il PI, nella relazione programmatica, indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, [le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente verificandole ai sensi dell'art. 17 cc. 4 e 4bis della LRV 11/2004](#), nonché la modulazione nel tempo delle quantità edificatorie ammesse dal PATI, considerato il prevedibile fabbisogno del periodo di validità del PI stesso e l'equilibrata attuazione degli interventi previsti, in relazione alle esigenze:
 - a. residenziali
 - b. Commerciali e Direzionali
 - c. Produttive
 - d. Turistico-Ricettive
 - e. Infrastrutture e servizi di interesse comune e/o territoriale.
6. Il PI dovrà considerare, viste le analisi effettuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le azioni opportune (mitigazioni, compensazioni,...) dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS e verificando periodicamente ai sensi dell'Art. 36 – Previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS delle presenti Norme lo stato ambientale mediante l'attuazione del piano di monitoraggio per i diversi indicatori così come indicato nel Rapporto Ambientale.
7. Eliminato
- 7bis. [Qualora a seguito della verifica delle possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente di cui ai commi 4. e 4bis. dell'articolo 17 della LRV 11/2004 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, in sede di PI il comune procede:](#)
 - a) [alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti all'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo delle presenti Norme](#);

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PATI e dal PI stesso, 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. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme 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.

~~In sede di PI il Comune può prevedere l'attivazione di procedure a evidenza pubblica di cui al comma 4 art. 17 della LR 11/2004, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, nell'attribuire i diritti e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree di nuova urbanizzazione o riqualificazione, gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PATI e dal PI stesso. Tali procedure, a cui possono partecipare i proprietari degli immobili e gli operatori interessati, si dovranno concludere con le forme e nei modi previsti dall'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme. A tale scopo, l'Amministrazione comunale può indire un bando per delle Manifestazioni di Interesse, con l'obiettivo di selezionare i promotori privati che interpretino al meglio gli obiettivi di qualità e i contenuti di progetto declinati dal PATI e dal PI: tale meccanismo dovrà garantire che la realizzazione delle previsioni del PI sia attuata e gestita in maniera concertata e trasparente tra l'Amministrazione comunale e gli operatori privati.~~

8. ... *invariato*

9. Si ricorda che in sede di procedimento di formazione del Piano degli interventi o di sue varianti, il Comune ai sensi dell'articolo 18, comma 5bis della LRV 11/2004 deve trasmettere alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11 bis della medesima LRV 11/2004, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'Albo pretorio.

10. Ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della LRV 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi o di sue varianti decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica quanto previsto dalla normativa regionale vigente fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.

11. Ai sensi dell'articolo 18 comma 7bis della LRV 11/2004, per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale di cui al comma precedente. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato dal Comune interessato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU o altra designazione d'imposta comunale stabilita dalla vigente legislazione. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal precedente comma.

...

Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico

1. Il PI, visti anche i contenuti dell'[Art. 35 quater - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies- Regolamento Edilizio Tipo delle presenti Norme](#), indica i requisiti, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo.
2. *Invariato*

...

Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo**Tavola di riferimento: *Tavola 5-b - Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017: Territorio di San Pietro di Morubio***

Come da "Variante n. 1 al PATI di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018" sviluppata per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, e visto analogo provvedimento da parte del Comune di Isola Rizza, il presente [Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo](#) surroga, per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, l'[Art.25.4 - Utilizzo della zona agricola](#).

Il PATI determina qui a seguire la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LRV 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LRV 14/2017 (DGRV n° 668/2018) e s.m. e i.

La disciplina di riferimento è la Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»", Art. 2, comma 1, lett. c), e la DGRV n° 668 del 15 maggio 2018, "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017".

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che, ai sensi della LRV 14/2017 e della DGRV n° 668/2018, può essere interessata da consumo di suolo è pari a:

SAN PIETRO DI MORUBIO

**Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017 =
= 21,2994 mq**

e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno delle aree **AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017** individuate, alla data di recepimento della normativa richiamata nel presente comma, per singolo Comune e in conformità all'Allegato B alla DGRV n° 668/2018, nei seguenti elaborati:

SAN PIETRO DI MORUBIO

Tavola "**5-b** - Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017: Territorio Comune di San Pietro di Morubio" del PATI, scala 1:10.000

Relazione "**REL.TE.b** - Relazione Tecnica Variante n. 1 al P.A.T.I. di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018: Territorio Comune di San Pietro di Morubio", e relativi elaborati di corredo

DISPOSIZIONI GENERALI

1. In deroga al limite di **Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017** stabilito dal PATI al presente articolo, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 12, commi 1 e 2, della LRV 14/2017 e s.m.e i.
2. Il "Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017" non è utilizzato nel PATI come dato progettuale in sé, ma è indicato quale limite al successivo PI. Il suo calcolo è disciplinato dalla DGRV n° 668 del 15 maggio 2018 e s.m.e i.
3. Eventuali disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione del "Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017" o per il riconoscimento delle aree "AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017", potranno essere recepite senza che ciò comporti variante al PATI, visti anche i contenuti del precedente Art. 21 - Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante e sempre se non altrimenti specificato dalle normative stesse.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nei termini indicati all'Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali delle presenti Norme. Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune ai sensi dell'art. 17, comma 4bis, lett. b) della LRV 11/2004 e s.m.e.i., procede:
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti al presente articolo;
 - b) all'attivazione delle procedure ad evidenza pubblica di cui al comma 7bis Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali delle presenti Norme.
2. Nel merito del rispetto del consumo del suolo di cui al comma precedente, il PI definisce le modalità operative per contabilizzare il proprio consumo di suolo in relazione al "**Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017**" stabilito dal PATI al presente articolo, procedendo – come da art. 2, comma 1, lett. c) della LRV 14/2017 e s.m.e i. – al bilancio tra l'incremento delle *superfici naturali e seminaturali interessate da interventi quali impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo ecc.* e le *superfici ripristinate a superficie naturale e seminaturale* tra cui vanno comprese quelle attinenti agli interventi di riordino della zona agricola di cui all'art. 36, comma 5bis, della LRV 11/2004 se comportanti la restituzione di suolo naturale.
3. Ai fini del precedente comma, il PI predispone idoneo piano di monitoraggio che verifichi il saldo della superficie naturale e seminaturale consumata, a partire dal momento di approvazione della Variante di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo LRV 14/2017 e DGR n° 668/2018, monitoraggio da aggiornarsi ad ogni modifica al PI che programmi interventi di nuova urbanizzazione, ovvero in corrispondenza della fase di monitoraggio sull'applicazione della LRV n. 14/2017 a capo all'"Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica" come prevista dall'art. 4, comma 6 della LRV n. 14/2017.

Titolo V - IL TERRITORIO AGRICOLO

...

Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola

Come da "Variante n. 1 al PATI di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018" sviluppata per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, e visto analogo provvedimento da parte del Comune di Isola Rizza, il presente Art.25.4 - Utilizzo della zona agricola è interamente stralciato dovendosi ad ogni modo rifarsi ai contenuti dell'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo.

Conseguentemente, con l'approvazione della suddetta Variante di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo, la parte d'indagine del PATI che riguarda la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile, come esplicita dalla Tabella 6 - CALCOLO SAU TRASFORMABILE dell'All. A Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive allegato alle presenti Norme, perde, per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, ogni valenza progettuale ai fini dell'utilizzo della zona agricola, continuando comunque a far parte dell'apparato analitico del PATI.

Titolo VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

...

Art. 26.0 – Consumo suolo LR14/2017

Come da "Variante n. 1 al PATI di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018" sviluppata per il territorio del Comune di San Pietro di Morubio, e analogo provvedimento da parte del Comune di Isola Rizza, il PATI adotta le seguenti norme, finalizzate al contenimento del consumo di suolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il PATI all'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo delle presenti norme a cui si rimanda, recepisce le norme stabilite dalla LR14/2017 e dalla DGR 668/2017:

a) individuando, attraverso la Tav. **5-b – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L.R. 14/2017**, elaborata in conformità all'Allegato B alla DGR 668/2018, gli "AUC – Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" esistenti alla data di recepimento della normativa richiamata nel presente comma;

b) stabilendo per il Comune di San Pietro Di Morubio in **21,2994 ha** il quantitativo massimo di consumo di suolo disponibile per interventi di trasformazione che ricadano in aree esterne agli "AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017".

Sono consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR 668/2017 (quindi non incidono sulla quantità indicata alla lettera b) gli interventi richiamati dall'art.12 della LR 14/17.

Eventuali modifiche del quantitativo massimo di consumo di suolo derivanti da modifiche al dispositivo di legge o alla relativa delibera si recepiscono senza che questo costituisca Variante al PAT.

DISPOSIZIONI GENERALI

In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del precedente comma, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che "il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Qualora si rendano necessari interventi che comportano consumo di suolo, quest'ultimo dovrà essere il più possibile contenuto, anche attraverso la messa a punto di dispositivi progettuali, quali:

- l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato, la tutela delle superfici libere di maggior pregio presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,
- la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,
- un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere.

DIRETTIVE

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PATI, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica, 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 dalla suddetta Variante al PATI all'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo delle presenti Norme;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Art. 26.1 - Dimensionamento

Il PATI è dimensionato considerando le seguenti esigenze:

- Residenza
- Attività compatibili con la residenza
- Produttivo
- Agroindustriale
- Standard e servizi

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

Il PATI viene dimensionato considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2009 – 2019, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune integrati con i dati ufficiali della Regione Veneto.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato per singola ATO come riportato nell'Al. A "Tabella riepilogativa e Schede direttive degli ATO" delle presenti Norme, assieme agli Standard urbanistici previsti per le diverse possibili destinazioni nonché alla loro verifica per la residenza e le attività compatibili con la stessa.

Il carico insediativo aggiuntivo suddiviso per ATO è comprensivo:

- per la residenza, dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente
- per le attività produttive, della superficie residua prevista dal PRG vigente

e andrà articolato dal PI in:

- **crediti edilizi**: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO: può essere trasferita su altri ATO;
- **riqualificazione**: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riqualificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- **nuova edificazione**: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO se non nei limiti previsti dalle presenti Norme.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- l'edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- gli eventuali ampliamenti di **attività produttive** esistenti di cui all' Art. 31 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme.

Per la **residenza**, nel rispetto del FABBISOGNO COMPLESSIVO COMUNALE indicato dal PATI e senza che ciò costituisca variante al PATI, il PI in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, in funzione di motivate necessità riscontratesi con l'approfondimento della lettura del tessuto insediativo esistente o programmato;
- rivedere la quota di cui al punto precedente, aumentandola fino ad una quantità non maggiore del 30%, per i seguenti tipi di interventi, se promossi e coordinati dalla pubblica Amministrazione, potendo comunque la stessa riservare quote specifiche dei volumi già assegnati per tali finalità:
 - a) per gli interventi insediativi in cui è prevista l'attuazione di forme di Perequazione urbanistica e/o una riserva o cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, di cui all'Art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Perequazione urbanistica delle presenti Norme;
 - b) per gli interventi insediativi in cui è previsto il recupero di quote di Credito edilizio tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, di cui all'Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio delle presenti Norme;
 - c) per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica di cui all'Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico delle presenti Norme.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può individuare specifiche zone in cui prevedere le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di 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.

Infine, si richiamano i contenuti dell'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo, nel quale il PATI determina il dimensionamento della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della

LRV 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LRV 14/2017 (DGRV n° 668/2018) e s.m. e i.

Art. 26.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

PRESCRIZIONI

1. Il PATI determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttive, commerciale e direzionale, turistico-ricettiva perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
1bis. Altresì il PATI determina all'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo il dimensionamento della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LRV 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LRV 14/2017 (DGRV n° 668/2018) e s.m. e i..
2. ... *invariato*

...

Art. 29 - Schede direttive degli ATO

Nell'All. A "Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO" posto in allegato alle presenti Norme, vengono riportati in forma tabellare i parametri teorici di dimensionamento riepilogativi generali e per singolo ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni assegnate.

La disciplina è organizzata in forma di Tabelle riepilogative per i dati generali relativi ai singoli Comuni, e a Schede direttive per i dati relativi ad ogni singola ATO.

Le Schede direttive delle ATO individuano gli elementi essenziali e caratterizzanti dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate mantenendo la coerenza con il progetto generale del PATI, e risultano articolate in:

1 – Identificazione, contenente la descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità:

2 - Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'ATO, contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- ambiente (naturale o edificato),
- insediamenti,
- viabilità.

3 – Funzioni attribuite, eliminato.

4 - Dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standard.

Il PI, in coerenza con dette direttive di massima, visti i contenuti dell'Art. 24 bis - Quantità massima di consumo di suolo e in coerenza con il progetto generale di PATI,

mediante apposita cartografia e/o disposizioni normative, definisce la specifica disciplina attuativa.

TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI

...

Art. 35.ter - Procedure applicative per l'assegnazione di suolo consumabile

In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d) della LR 11/2004, il PI, od ogni sua variante, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella "Relazione Programmatica" del Piano. Qualora a seguito di detta verifica risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, nell'ottica di una ripartizione temporale del consumo di suolo e della progressiva riduzione fino all'azzeramento entro il 2050, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti nel PATI ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) della LR 11/2004, attraverso l'istituzione in sede di PI di apposito "Registro del consumo del suolo", sul quale riportare i quantitativi di suolo assegnati mediante ciascuna Variante al PI, sino al raggiungimento del limite stabilito;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PATI, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004, e in sede di adozione del PI, o di sua Variante, il Comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

...

Art. 35 quater - Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies- Regolamento Edilizio Tipo

1. Ai sensi dell'art. 48 ter della LRV 11/2004, il PATI assume le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
2. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PATI stesso.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LRV 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS

... Invariato