

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

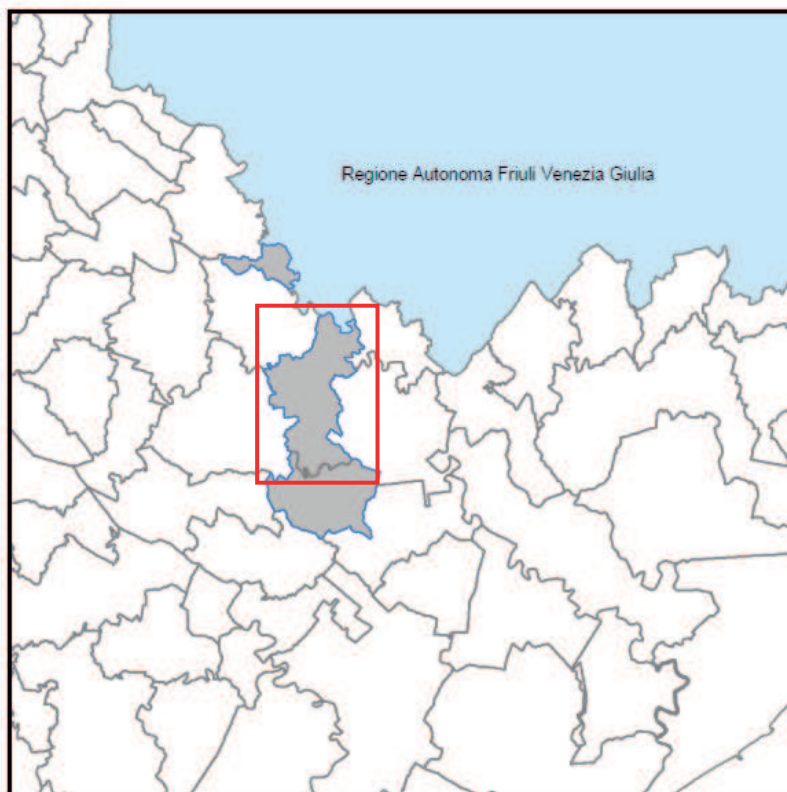
B

Scala

**VARIANTE N. 1 AL PIANO DI
ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE**

(Adeguamento alla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14)

Integrazioni Norme di Attuazione



Il Sindaco:
Giannina Cover

Il Segretario Comunale:
Maccarone Domenica

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio di Piano
Paola Boscariol coordinatrice
Patrizia Soligon

DATA settembre 2019

Premessa

Le integrazioni apportate alle vigenti Norme di Attuazione del PATI sono evidenziate secondo la seguente distinzione calligrafica:

- in nero le parti non modificate
- **in rosso le nuove parti.**

Art. 20 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 vengono 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, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi per ciascun comune:

- Chiarano:
 - a) per la residenza, m³ **215.000**, di cui:
 - Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a m³ **125.708**;
 - Volume previsto dal dimensionamento del PATI, pari a m³ **89.292**.
 - b) per le attività produttive e logistiche, **5,00** ettari di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigente destinata ad attività produttiva e non ancora realizzata, pari a ettari **5,00**;
- Gorgo al Monticano:
 - c) per la residenza, m³ **311.388**, di cui:
 - Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a m³ **311.388**;
 - d) per le attività produttive e logistiche, ettari **6,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PATI, destinata ad attività produttive e logistiche pari a ettari **6,00**.
- Portobuffolè:
 - e) per la residenza, m³ **166.655**, di cui:

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

- Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a m³ **166.655**;
- f) per le attività produttive e logistiche, ettari **10,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PATI, destinata ad attività produttive e logistiche pari a ettari **10,00**.

5. 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.

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

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

6. Per la residenza, in particolare:
 - il PI potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
 - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PATI, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m³ di volume per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.
7. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti:
 - in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PATI, il PI può definire 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.
8. 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 allo PI.
9. 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 ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di 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.

10. 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 PATI

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

12. Le attrezzature ed 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.

13. 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.

ART. 20 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

14. Il PATI 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. 21 fino al successivo Art. 33, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

15. Le dotazioni di cui al precedente comma 13 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.

16. 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.

17. 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 di intervento.

18. 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.

19. 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 fondiarie 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.

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

UTILIZZO DELLA SAU IN ZONA AGRICOLA

21. Il PATI determina il limite quantitativo massimo della SAU in zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/04 distinto per ciascun comune:

- Chiarano:
 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **1.646,02** ettari
 - Superficie Territoriale Comunale (STC): **1.999,28** ettari
 - Rapporto SAU/STC = **1.646,02 / 1.999,28 = 82,33% > 61,30%**
 - SAU in zona agricola massima trasformabile = **1.646,02 x 1,30% = 21,40** ettari
- Gorgo al Monticano:
 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **2.195,79** ettari
 - Superficie Territoriale Comunale (STC): **2.709,07** ettari
 - Rapporto SAU/STC = **2.195,79/2.709,07 = 81,05% > 61,30%**
 - SAU in zona agricola massima trasformabile = **2.195,79 x 1,30% = 28,54** ettari
- Portobuffolè:
 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) rilevata al 2014: **352,96** ettari
 - Superficie Territoriale Comunale (STC): **502,49** ettari
 - Rapporto SAU/STC = **352,96/502,49 = 70,24% > 61,30%**
 - SAU in zona agricola massima trasformabile = **352,96 x 1,30% = 4,58** ettari.

22. Il limite quantitativo massimo di SAU in 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 Dgr n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.

23. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PATI 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.

ART. 20

DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

24. Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale determinato, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente al momento dell'adozione del PATI.

ART. 20
DISCIPLINA
GENERALE DEGLI
AMBITI
TERRITORIALI
OMOGENEI

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

25. *Gli ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 5.1 - *Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata*, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

CONSUMO DI SUOLO

Prescrizioni

26. A seguito dell'efficacia delle disposizioni sul consumo di suolo di cui al successivo comma 27 in tutti i comuni appartenenti al PATI, i precedenti commi da 21 a 24 sono abrogati, e la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è determinata dal successivo comma 27, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo".

27. All'esterno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è di seguito riportata per ciascun comune appartenente al PATI:

27.1. Chiarano: ettari 6,50;

27.2. Portobuffolè: ettari 4,00;

27.3. Gorgo al Monticano: ettari 14,83.