



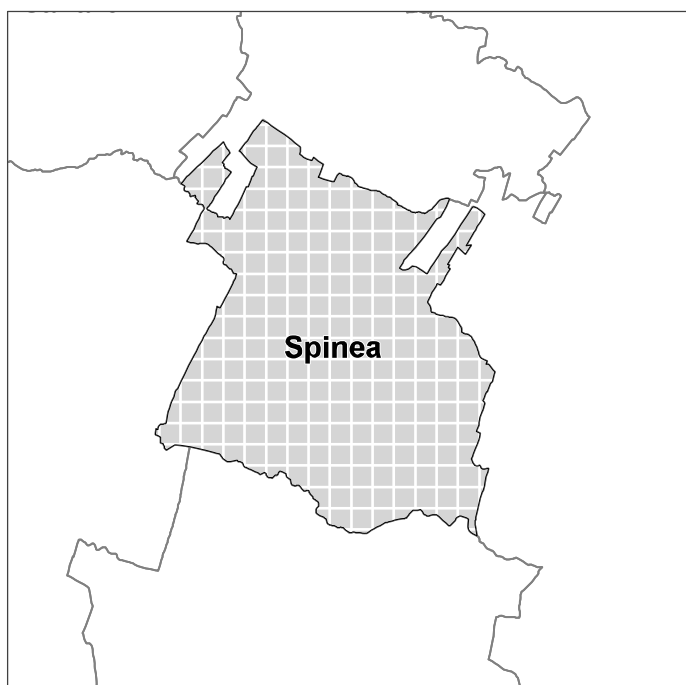
Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Comune di Spinea

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

Variente 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

Variente alle Norme di Attuazione



Progettisti

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco

Silvano Checchin

Ufficio Tecnico

arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato



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:protecoengineering srl@legalmail.it

Marzo 2019

ART. 1. VARIANTE ALL'ART. 21 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT	5
<i>Ambiti di urbanizzazione consolidata</i>	5
<i>Consumo di suolo</i>	5
<i>Prescrizioni</i>	5
TESTO ALLINEATO DELLA VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAT	6
Art. 21 Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	6
<i>Modifiche al dimensionamento di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PAT</i>	7
<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>	8
<i>Utilizzo della zona agricola</i>	10
Art. 20 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
<i>Prescrizioni</i>	15

Art. 1. Variante all'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAT

1. All'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAT i commi da 21 a 24 sono sostituiti dai seguenti commi 21 e 22:

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 5 – *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

22. 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 pari a **41,42** ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo”.

Testo allineato della Variante alle Norme di Attuazione del PAT

Testo Vigente

Art. 21 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
 - b) commercio/direzionale/servizi/ricettivo
 - c) logistica
 - d) produttivo
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - a) per la residenza, m² **184.891** di Superficie netta di pavimento (corrispondente a m³ 739.565), di cui :
 - Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m² **106.141** (corrispondente a m³ 424.565);
 - Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m² **78.750** (corrispondente a m³ 315.000).
 - b) per le attività produttive, commerciali e direzionali, ettari **28,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **24,00**.
 - per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m² **22.000** di superficie netta di pavimento.

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. 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. 16 comma 2 lettera c), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

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

6. Per la residenza, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire la Superficie netta di pavimento aggiuntiva totale assegnata ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
- In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m² di S.n.p. 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 PAT, 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 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 PAT

11. Il PAT, 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.

14. 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. 22 fino al successivo Art. 34, 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, 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 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.

20. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004.

UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

21. 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 L.R. 11/04:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) rilevata al 2011: **718,30** ettari
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 1.502,37 ettari
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. = $718,30 / 1.502,37 = 47,81\% < 61,3\%$
- Zona agricola massima trasformabile = **718,30 x 0,65% = 4,67** ettari

22. In sede di PI la quantità massima di zona agricola trasformabile, di cui al comma precedente, potrà subire un incremento massimo di **0,467** ettari, per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la localizzazione del credito edilizio maturato ai sensi del precedente Art. 18.

23. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

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 PAT.

Testo Variante

Il testo in variante è riportato in grassetto

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:
 - e) residenza
 - f) commercio/direzionale/servizi/ricettivo
 - g) logistica
 - h) produttivo
4. Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:
 - c) per la residenza, m² **184.891** di Superficie netta di pavimento (corrispondente a m³ 739.565), di cui :
 - Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m² **106.141** (corrispondente a m³ 424.565);
 - Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m² **78.750** (corrispondente a m³ 315.000).
 - d) per le attività produttive, commerciali e direzionali, ettari **28,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
 - superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, pari a ettari **24,00**.
 - per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m² **22.000** di superficie netta di pavimento.
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. 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. 16 comma 2 lettera c), potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

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

6. Per la residenza, in particolare:
 - il P.I. potrà aumentare o diminuire la Superficie netta di pavimento aggiuntiva totale assegnata ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.
 - In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m² di S.n.p. 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 PAT, 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 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:

- e) la densità massima territoriale o fondiaria;
- f) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- g) l'altezza massima degli edifici;
- h) 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 PAT

11. 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.

12. Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- i) L'istruzione;
- j) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- k) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- l) Le attività culturali, associative e politiche;
- m) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- n) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- o) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- p) 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:

- e) Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
- f) Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
- g) Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
- h) Relativamente al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.

14. 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. 22 fino al successivo Art. 34, 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, 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 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.

20. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004.

AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

21. Gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* individuati nella Tav. 5 – *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

22. 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 pari a 41,42 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo”.