



Provincia di Treviso  
regione Veneto

## Verifica del dimensionamento e , dichiarazione di procedura V ! S



urb. Francesco FINOTTO  
arch. Valter G !N"OTTO

7  
Lorenzaocco

Marzo \*)3'

7  
arch. Claudio T !LLON



POT#CO engineering s.r.l. \$ Via Cesare Mattioli n. & ' (& ) \*+ San , ona- di Piave .V#/ (  
Cod. Fisc. e Part. IV ! )& '0\*1 ' ) \*+2 ( tel ) 1\*3\$0102 ' ( 4a5 ) 1\*3 010&\* ( 6 ail7 8rotecoeng 9 8rotecoeng.co6 (  
Pec7rotecoengineeringsrl 9 legal6 ail.it



Premessa	4
Le principali modifiche previste	4
Le principali modifiche attuate	5
Le nuove Norme Tecniche Operative	8
I nuovi indici di edificabilità fondiaria	8
Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)	9
Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)	10
Fragilità	11
Tutela del paesaggio e dell'ambiente	11
Fasce di rispetto	14
Sistema insediativo	14
Le zone agricole	15
Disciplina Generale	15
Edificabilità in Zona agricola	15
Ambiti di integrità Fondiaria, paesistica e Ambientale	16
Interventi di riordino della zona agricola	16
Allevamenti Zootecnici Intensivi	16
Serre Fisse e tunnel a campata singola o multipla	16
Manufatti per il ricovero di piccoli animali	16
Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola,	17
Edificazione Diffusa	17
Abitazione rurale e Strutture agricole produttive	17
Servizi ed impianti di interesse comune	17
Le Varianti cartografiche	19
Verifica del dimensionamento	24
Verifica relativa al consumo di suolo	26
Dichiarazione procedura VAS	28



## Premessa

Il comune di Chiarano è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato in Conferenza dei Servizi del 11.04.2018 e successivamente ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116 del 22.05.2018 (pubblicato sul BUR n. 57 del 15.06.2018).

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PATI.

Il primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 precisa che: «Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale». Con delibera di Consiglio n. 25 del 12.11.2018 è stato avviato il procedimento di redazione del Piano degli Interventi e il 21.12.2018 è stata tenuta una riunione pubblica di concertazione.

### LE PRINCIPALI MODIFICHE PREVISTE

Nel documento del Sindaco erano previste modifiche alla zonizzazione vigente relativa alle aree di urbanizzazione consolidata e all'edilizia diffusa, al fine di corrispondere a puntuali esigenze emerse nella fase di concertazione del PATI e/o segnalate con specifiche osservazioni al PATI o indicate dall'Amministrazione Comunale, ovvero derivante da Accordi di Pianificazione.

In particolare era prevista:

- a) la disciplina dell'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata (sia residenziale che industriale), nonché nei PUA – soprattutto dopo la scadenza del loro termine di attuazione;
- b) la disciplina degli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili;
- c) la disciplina delle zone agricole, in conformità alla LR 11/2004 e alle norme di tutela definite dal PATI;
- d) la disciplina di intervento per le attività produttive in zona impropria in conformità a quanto previsto dalla LR 55/2012;
- e) la disciplina per il recupero delle strutture agricole non più funzionali alla conduzione del fondo;
- f) la revisione dei gradi di tutela dei fabbricati così come previsto dal PATI;

## LE PRINCIPALI MODIFICHE ATTUATE

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dal Piano degli Interventi occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni che contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- b) Allineamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli, delle fasce di rispetto, delle fragilità e delle invarianti, recependo la legge sul commercio (LR 20/2012) e la procedura SUAP per le attività produttive (LR 55/2012).
- c) Introduzione nelle Zone Territoriali Omogenee B e C1 dell'indice fondiario, distinto in primario e perequato, stabilendo un termine di validità delle previsioni relative ai "lotti con volumetria predefinita" di ulteriori cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi, decorsi i quali si applica la disciplina di zona.
- d) Nuova disciplina delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della LR 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invarianti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali,

Inoltre, sono state introdotte limitate modifiche al sistema insediativo, prevalentemente costituite da:

1. Riclassificazione come zona agricola o come zona a Verde Agricolo Periurbano di aree le cui previsioni urbanistiche erano state oggetto di Variante Verde;
2. Riclassificazione come zona agricola di aree già destinate alla trasformazione, appartenenti sia al sistema insediativo residenziale sia a quello produttivo;
3. Riclassificazione di modeste porzioni di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse;
4. Individuazione di nuove aree appartenenti al sistema insediativo sia come nuovi lotti edificabili, sia come aree a servizi o a verde privato, recependo un accordo di pianificazione approvato nell'ambito della procedura di redazione del PAT;
5. Modifiche di alcune indicazioni puntuali: individuazione di alcune attività produttive in zona impropria, individuazione di strutture agricole non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, modifiche al grado di protezione di alcuni edifici di valore storico testimoniale;

La presente variante comporta una riduzione del carico insediativo del PI di 39.327 mc derivante dalla differenza tra la volumetria residua già

localizzata nelle aree stralciate, che ammonta a 70.292 mc, e la volumetria aggiuntiva localizzata con le limitate modifiche alle ZTO pari a 30.965 mc. Il nuovo insediativo totale che comprende la capacità residua nei lotti liberi inedificati, localizzati nelle zone B e C1, quella derivante dall'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria e quella localizzata nelle tre zone C2 è pari a 88.455 mc, corrispondenti a 590 abitanti te313 abitanti teorici. La dotazione degli standard urbanistici ammonta a 43,01 mq/abitante.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane anche in recepimento di un accordo di pianificazione.

La variante n. 1 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione sul settore primario con allegato *Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*;
- c) Relazione Programmatica,
- d) Allegati alla Relazione Programmatica:
  - Individuazione degli ambiti puntuali di variante;
  - Verifica del consumo di suolo;
  - Localizzazione degli standard urbanistici.
- e) Verifica del dimensionamento;
- f) Norme Tecniche Operative;
- g) Allegati alle N.T.O.:
  - Allegato 1: Schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento.
  - Allegato 2: Schede urbanistiche relative alle attività in zona impropria.
  - Allegato 3: Schede B relative agli edifici storico testimoniali.
  - Allegato 4: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
- h) Elaborati grafici di progetto:
  - P.I. intero territorio Comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:
    - tav. 13.1.1 Zonizzazione;
    - tav. 13.1.2 Fragilità;
  - P.I. zone significative: n° 2 tavole in scala 1:2000:
    - tav. 13.3.1 Zone significative: Fossalta Maggiore;
    - tav. 13.3.2 Zone significative: Chiarano;
- i) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- j) Registro dei crediti edilizi;
- k) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;

- l) Dichiarazione di procedura VAS;
- m) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;



## Le nuove Norme Tecniche Operative

In sintesi si è proceduto per quanto possibile ad aggiornare tutti i riferimenti normativi presenti (sostituendo i vecchi riferimenti alla LR 24/85 e 61/85) adeguando la disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti, dei diversi modi di attuazione diretta (facendo riferimento al testo unico per l'edilizia, DPR 380/2001), spostando le definizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso nel nuovo Regolamento Edilizio Unico, in conformità all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, e all'art. 48 ter della LR 11/2004.

Si è completamente riscritta la disciplina delle zone agricole, attuando quanto previsto dalle norme del PAT, mantenendo le regole compositive dell'abitazione rurale e delle strutture agricole produttive.

Si sono introdotte le norme di tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali del PATI, introducendo i gradi di protezione previsti dal PATI.

Sono state confermate tutte le fasce di rispetto, adeguandole quando necessario alla disciplina del PATI.

È stata introdotta la disciplina delle Fragilità, predisponendo degli elaborati cartografici specifici in scala 1:5000 per consentire una consultazione immediata sia ai tecnici, sia ai proprietari, sia ai cittadini.

È stata adeguata la disciplina delle zone a servizi pubblici alle norme del PATI, stabilendo le quantità minime dei PUA e la dimensione minima delle aree.

È stata introdotta una nuova disciplina per le «Zone a verde agricolo periurbano», idonea a classificare aree che, pur appartenendo al sistema insediativo sono state oggetto di richiesta di Variante Verde e accogliendo specifiche richieste avanzate da parte degli aventi titolo, in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della LR 4/2015.

Infine, è stata introdotta una disciplina specifica di raccordo con il PATI relativamente a perequazione urbanistica e credito edilizio.

Il parametro edilizio di riferimento è quello della Superficie Complessiva, che si ottiene sommando alla Superficie Utile il 60% della Superficie Accessoria, in conformità a quanto previsto dal nuovo Regolamento Edilizio Unico. Ai fini del dimensionamento, per determinare il carico urbanistico e verificare le dotazioni territoriali dei servizi pubblici, si assume come volume urbanistico il prodotto della Superficie Complessiva per un'altezza virtuale di 3,30.

### I nuovi indici di edificabilità fondiaria

Il tradizionale indice di edificabilità fondiaria, che fissa la quantità massima di Superficie Complessiva edificabile su una determinata superficie fondiaria è stato distinto in due parti:

1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus ædificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus ædificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di fabbricabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di fabbricabilità fondiaria primario.

In questo modo è stato reso strutturale l'utilizzo perequativo del credito edilizio, riconoscendo a tutte le aree edificabili la possibilità di integrare le quantità assegnate dal PI con le quantità aggiuntive derivanti da credito edilizio, come di seguito illustrato:

ZTO	Indice di fabbricabilità fondiaria primario	Indice di fabbricabilità fondiaria perequato
B	0,20 mq/mq	0,20 mq/mq
C1	0,175 mq/mq	0,175 mq/mq

Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di *jus ædificandi* aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,20 mq/mq aggiuntivi se interviene in zona B, oppure di 0,175 mq/mq aggiuntivi se interviene in zona C1.

### Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)

Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAT

L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi

il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dall'art. 3 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAT.

Per la stima dell'interesse pubblico vanno considerati i criteri perequativi definiti con DG 64 del 03.12.2012 e s.m.i. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota di superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche). La quota di superficie territoriale oggetto di cessione va calcolata secondo i criteri perequativi definiti con DG 64 del 03.12.2012 e s.m.i.

### Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)

Questo nuovo strumento definito dal PAT è costituito dalla possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. È ammessa altresì la formazione di credito edilizio per compensazione urbanistica. Perché la forma del credito possa diventare operativa è necessario che sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo.

Il credito edilizio è determinato moltiplicando il volume delle strutture edilizie demolite, per ciascuno dei coefficienti di ponderazione di cui alla tabella contenuta nell'art. 10 delle NTO, in relazione alla qualità e vetustà, destinazioni d'uso, localizzazione e dimensione delle strutture edilizie medesime, come meglio esplicitato nel "Regolamento dei Crediti Edilizi". Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

Inoltre, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La cessione al demanio pubblico e/o il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici o alla formazione alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano la formazione di credito edilizio per compensazione a favore dei soggetti aventi titolo, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1 Centrale.

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.

L'utilizzo dei crediti edilizi è consentito nelle zone B e C1 mediante l'utilizzo dell'*indice di edificabilità fondiaria perequato*.

## Fragilità

In tutto il territorio comunale tutti gli interventi dovranno essere conformi alle classi d'idoneità dei terreni individuate nella Carta della Fragilità del PATI (TAV 3) come disciplinate dalle Norme di Attuazione (Penalità ai fini edificatori, Aree soggette a dissesto idrogeologico in riferimento al PAI). Per comodità di consultazione la Carta delle Fragilità è stata riportata in scala 1:5000 negli elaborati grafici di progetto e la corrispondente normativa riproposta nelle NTO del PI.

In particolare, l'art. 11 dispone la disciplina delle penalità ai fini edificatori, distinguendo tra terreni idonei alle diverse condizioni e terreni non idonei. L'art. 12 riporta le aree a rischio idraulico e idrogeologico, con riferimento ai due PAI che interessano il territorio comunale (Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione e Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007). L'art. 13 regola gli interventi nelle aree esondabili o a ristagno idrico, nelle quali è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

## Tutela del paesaggio e dell'ambiente

L'art. 14 dispone la tutela del paesaggio in conformità al PAT, nei seguenti ambiti:

- Immobili e adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: Villa Zeno, Villa Morelli, Cristofoletti, Colombo, Villa Benzon, Caine, Franceschini, Villa Vascellari, Bortoluzzi, Ceccuto,

Casa Vidali, Edificio ex magazzino, già casa e corte d'affitto, Ex Scuola elementare G. Marconi.

- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: Corsi d'acqua. Fiumicello Bidoggia, Villa Vascellari.
- Ville Venete: si applicano le direttive e le prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di cui agli art. 48 e 51 nonché le direttive e le prescrizioni per la tutela delle pertinenze, dei contesti figurativi e dei coni visuali di cui agli art. 49, 50 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP 2010
- Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima.
- Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- Edifici di valore storico testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto.
- Luoghi della Grande Guerra: Cimitero austro-ungarico (Fossalta Maggiore). È prescritta la tutela e conservazione degli spazi scoperti.
- Sono recepiti i siti archeologici indicati nella Carta archeologica del Veneto, localizzando l'iscrizione funeraria a Chiarano e un monumento funerario a Tempio. Sono state richiamate le norme relative alla tutela del patrimonio archeologico, in particolare il d.lgs. 163/2006, artt. 95-96 in caso di lavori pubblici e il d.lgs. 42/2004, art. 90 in caso di rinvenimenti fortuiti.

L'art. 15 dettaglia i vincoli ambientali:

- Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili in conformità al PATI è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di:
  - ml. 100 dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiumicello Bidoggia, Canale Piavon;
  - ml. 10 dal limite demaniale di tutti i restanti canali.

Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare

una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale del Fiumicello Bidoggia, Canale Piavon e di ml 10,00 per i restanti canali.

- Paleovalvei. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili previste dal PI, devono essere rispettati i segni fisici che indicano la presenza dei paleovalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive. I paleovalvei compresi entro i 100 metri delle zone di tutela relative all'idrografia principale sono inedificabili.
- Verde privato. Come nelle pertinenze scoperte da tutelare, entro le aree a verde privato è vietata l'edificazione, ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- Alberi d'alto fusto da mantenere. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità degli alberi d'alto fusto da mantenere, localizzati lungo la SP 54 a Chiarano. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità, con obbligo di sostituzione delle piante abbattute.

Gli articoli da 16 a 20 disciplinano i gradi di protezione, recependo i gradi di tutela definiti dal PATI secondo due modelli:

- un modello restaurativo, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
- un modello innovativo, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto storico (gradi 3, 4 e 5).

L'articolo 21 disciplina in dettaglio gli edifici storico testimoniali, confermando nella generalità le destinazioni d'uso e i gradi di protezione previgenti. Tuttavia per gli edifici individuati con il numero progressivo da 3 a 6 l'originario grado di protezione è stato ridotto di un livello. È stato previsto che negli interventi di recupero dei fabbricati esistenti localizzati in zona agricola non sono ammessi più di tre alloggi complessivi per ciascuna scheda urbanistica, compreso l'esistente. Inoltre è stato previsto che il consiglio comunale può deliberare la modifica del grado di protezione di un livello, con l'esclusione degli edifici con grado 1 e 2, a seguito di comprovate valutazioni tecniche presentate dal soggetto avente titolo con specifica istanza corredata da idonea analisi storico filologica.

## Fasce di rispetto

Sono state introdotte nella cartografia tutte le fasce di rispetto contenute nella Tav. 1 del PAT: stradali, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, dai depuratori. È stata precisata la fascia di servitù idraulica. Relativamente alle fasce di rispetto stradali e cimiteriali sono state recepite le nuove disposizioni previste dall'art. 41, commi 4 bis e 4 ter della LR 11/2004.

## Sistema insediativo

Per le zone A è stata prevista una normativa di tutela, in conformità alle Norme di Attuazione del PATI.

Come anticipato nelle premesse, ed illustrato nella prima parte relativa alle NTO, è stata modificata la disciplina delle ZTO B, C1 con l'introduzione di un indice di saturazione, distinto in primario e perequato, con un bonus per gli interventi edilizi in classe energetica A4 e la conferma delle previsioni per i lotti liberi non edificati per cinque anni dall'entrata in vigore della seconda variante al PI. Tutta la disciplina relativa alle distanze minime dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate è conforme alle disposizioni di cui al DM 144/68 e allineata con le Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Unico.

Per tutte le zone residenziali sono stati individuati i perimetri dei PUA vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati per i quali per i successivi cinque anni restano valide ed efficaci le volumetrie assegnate dai medesimi ai singoli lotti.

Quando alle zone C2 sono state individuate tre zone C2, di cui due a conferma di previsioni già efficaci ed una, la C2/3 localizzata a Fossalta Maggiore in ampliamento di una zona C2 esistente.

Relativamente alle aree produttive, commerciali è stato confermato l'impianto normativo vigente.

Relativamente agli insediamenti produttivi in zona impropria, sono state confermate le schede urbanistiche vigenti, e richiamate le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012

Al fine di disciplinare le aree appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PATI, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015 sono state individuate le *Zone a Verde Agricolo Periurbano*. Infatti, tali aree non appartengono al sistema delle aree agricole, essendo prossime o interne alle aree urbane o periurbane la cui specifica vocazione alla trasformazione è certificata dal PATI. Tuttavia, tale vocazione alla trasformazione non è

attualizzabile entro il periodo di validità del presente Piano degli Interventi. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate. Pertanto, nelle aree a verde agricolo periurbano oltre alla tutela degli elementi di pregio ambientale presenti è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.

## Le zone agricole

### DISCIPLINA GENERALE

Sono state introdotte le due categorie fondamentali previste dalla L.R. 11/2004, art. 43: *le zone agricole e gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale*. In particolare è stata integrata la normativa vigente, che prescrive che sia gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, sia gli interventi edilizi devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale.

Nelle aree agricole gli interventi di trasformazione fondiaria devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) secondo i parametri definiti nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale di cui all'Allegato 4 alle NTO. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a titolo abilitativo entro i medesimi ambiti di tutela ambientale, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 5%.

### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.; inoltre, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

Sono state definite le caratteristiche tipologiche e costruttive delle costruzioni in zona agricola, in conformità alle disposizioni delle Norme di Attuazione del PATI.



#### AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

Si tratta di ambiti destinati esclusivamente alla coltivazione, in cui non sono consentiti nuovi interventi edilizi, oltre che alla realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli, in conformità al PAT e all'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono ambiti in cui la frammentazione fondiaria è ridotta e la presenza delle aziende agricole è rilevante. In ogni caso, sulla base dell'analisi dell'utilizzo del suolo e degli ambiti delle aziende agricole esistenti, sono stati individuati contemporaneamente gli ambiti di pertinenza delle aziende medesime ove sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla L.R. 11/2004.

#### INTERVENTI DI RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA

Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. È ammessa la ricostruzione della Superficie complessiva demolita in altra sede sempre all'interno della stessa area e/o zona omogenea ed in ogni caso all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale, fino al limite massimo di 180 mq di Superficie Complessiva; la parte eccedente può essere trasformata in credito edilizio. Negli interventi di riordino della zona agricola è prescritta l'invarianza di consumo di suolo.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012.

#### SERRE FISSE E TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

Relativamente alle serre fisse è stata recepita la normativa di settore che consente la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

Come previsto dall'art. 44 comma 4 ter, è stata indicata la disciplina per i manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del

fondo. Si è valutato di consentire un solo manufatto per lotto di proprietà, con una superficie massima di mq. 20, al fine di evitare la proliferazione di superfetazioni accessorie. Per la stessa motivazione, precisando i parametri edilizi fondamentali, non sono state ammesse ulteriori tettoie, pompeiane o altre pertinenze annesse.

#### EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA,

Per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è stata definita una disciplina di intervento che consente il riutilizzo a fini residenziali, previa redazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, entro i limiti di 180 mq di superficie complessiva. Il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Il riutilizzo delle costruzioni potrà avvenire all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Il riutilizzo della volumetria potrà essere eseguito anche entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, ovvero entro le «aree agricole di pertinenza», qualora l'edificio da demolire sia localizzato sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.

Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 180 mq di Superficie Complessiva è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola parte eccedente.

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA

È stata prevista la disciplina degli ambiti di edificazione diffusa che comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale (ex zone E4) in conformità alle Norme di Attuazione del PATI, verificando per ciascun ambito le condizioni previste dal PATI per i nuclei residenziali.

#### ABITAZIONE RURALE E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

Sono stati precisati i parametri relativi alle altezze massime e alle distanze minime da rispettare in entrambe le tipologie costruttive.

### Servizi ed impianti di interesse comune

Sono state classificate come zone F1 - *servizi di interesse generale*, e F2 - *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*, le aree appartenenti alla ex caserma militare.

Riguardo al tema delle aree a servizi pubblici è stato aggiornato il disposto normativo introducendo le quantità minime definite dalle norme di attuazione del PATI e, per le attività commerciali, sono state recepite le quantità prescritte al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 201, n.1.

## Le Varianti cartografiche

### CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE

Il campo di applicazione della Variante è costituito dall'intero territorio comunale, comprensivo delle zone agricole, come indicate negli elaborati grafici di progetto. Tuttavia, per economia di procedimento, sono state allineate le zonizzazioni dei PUA vigenti, riclassificando parti di tessuto urbano in conformità agli indici di densità territoriale e percentuale di superficie coperta stabiliti dal DM 1444/68 per le zone B e C; disciplinati puntualmente alcuni edifici storico testimoniali, e modificate le carature urbanistiche di alcuni lotti non edificati, ovvero localizzate nuove aree edificabili e stralciate altre, come precisato nei paragrafi precedenti. Si è ritenuto opportuno, per trasparenza di procedimento, dare evidenza alle modifiche puntuali, sia per la specifica redazione dei documenti di valutazione (Idraulica, VIncA, procedura VAS), sia per le osservazioni al Piano.

### AMBITI PUNTUALI DI VARIANTE

-  1 - Interventi puntuali e particolari
-  2 - Riclassificazione in zona agricola
-  3 - Riclassificazione di zona edificabile
-  4 - Nuova zona edificabile
-  5 - Viabilità

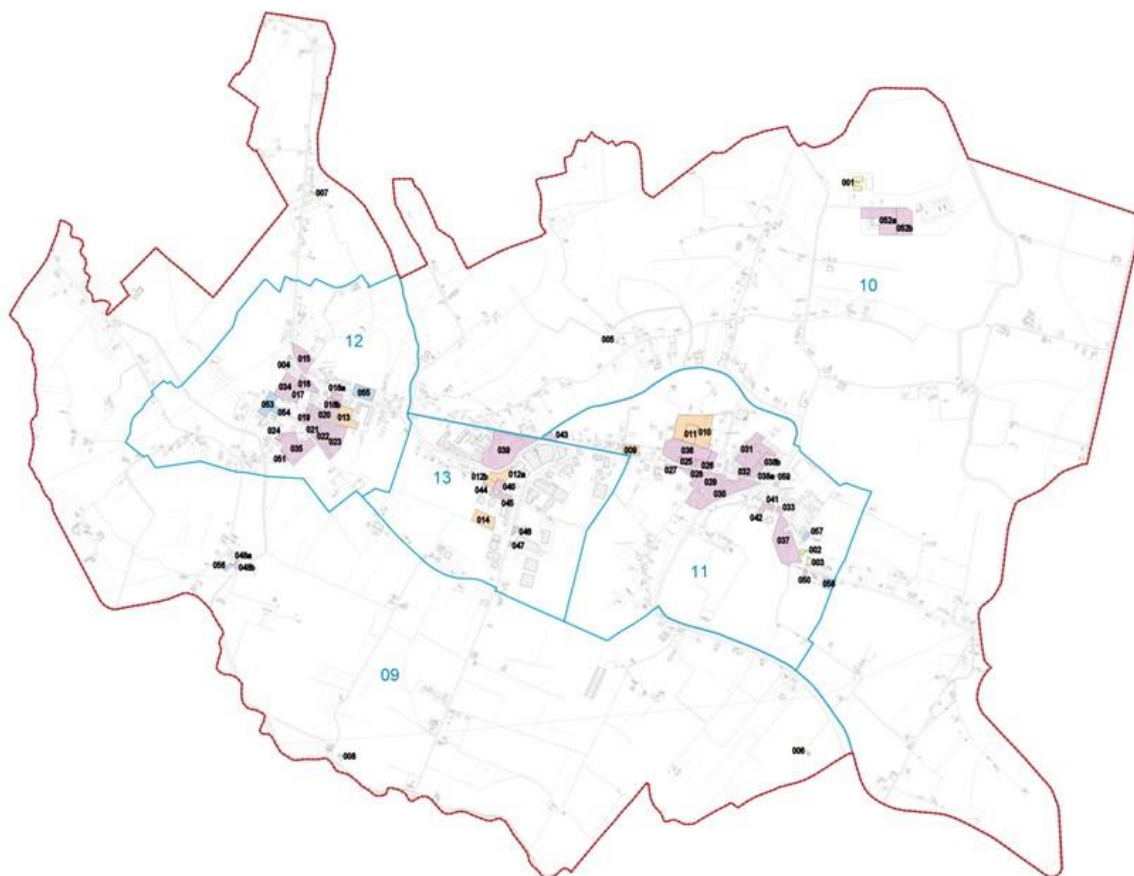


Figura 1 Localizzazione degli ambiti di variante

## LE MODIFICHE PUNTUALI

Vediamo di seguito le modifiche puntuali riferite alle indicazioni riportate nelle tavole allegate:

### 1. *Indicazioni puntuali e particolari.*

- Con gli ambiti 1, 2 e 3 si individuano nuove attività produttivo-commerciali in zona impropria da confermare.
- Con gli ambiti 4, 5 e 6 si individuano nuovi fabbricati, annessi rustici e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o del fondo.
- Con gli ambiti 7 e 8 si attua una revisione del grado di protezione dei fabbricati, con cui il PI disciplina gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale, considerata l'attuale consistenza e stato di conservazione degli edifici.

### 2. *Riclassificazione in zona agricola.*

- Con gli ambiti 9, 10 e 11 si riclassificano rispettivamente le ex C2/14 e C2/11 ripristinando la destinazione agricola delle relative suddette aree, per una superficie complessiva di 41.427 mq.
- Con gli ambiti 12a e 12b si riclassificano in zona agricola rispettivamente una porzione della Z.T.O. ex D1/13 e le aree a standard contigue (8.297 mq), contenute all'interno del perimetro di "obbligo di strumento urbanistico attuativo".
- Con gli ambiti 13 e 14 si convertono a Zone di Verde agricolo periurbano le aree relative alle Z.T.O. ex C2/10 e D1/15, già precedentemente rese prive di potenzialità edificatoria con la Variante Parziale n°24 al PRG (D.G.R. 4/2016), per una superficie complessiva di 19.835 mq.

### 3. *Riclassificazione di zona edificabile.*

- Con gli ambiti 15, 16, 17, 18a, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 si riclassificano le Z.T.O. da B a C1, previa verifica ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968, secondo cui sono considerate zone territoriali omogenee B le parti del territorio in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- Con l'ambito 18b si riclassifica una porzione della ex Z.T.O. B/21 in area di verde privato.
- Con gli ambiti 34, 35, 36 e 37 si allineano gli ambiti dei PUA vigenti, riclassificando le aree da Z.T.O. C2 a C1.
- Con l'ambito 38 si stralcia la previsione di Z.T.O. ex C2/13 con obbligo di strumento attuativo, riclassificandone una porzione in

zona a verde privato (38a) ed il settore restante in C1, con l'individuazione contestuale di un nuovo lotto inedito di tipo B (38b).

- Con l'ambito 39 si riclassifica la Z.T.O. D4 in D1, assimilandola alle limitrofe zone della medesima tipologia.
- Con l'ambito 40 si riclassifica una porzione della Z.T.O. ex D1/13 in C1, intervento che completa lo stralcio dell'obbligo di strumento urbanistico attuativo delineato precedentemente dall'ambito 13.
- Con gli ambiti 41 e 42 si riclassificano le Z.T.O. ex C2/16 e C2/17 in aree a standard urbanistico, rispettivamente Sa (aree per l'istruzione) e P (aree per parcheggi).
- Con gli ambiti 43, 44, 45, 46 e 47 si modifica la tipologia degli standard urbanistici.
- Con gli ambiti 48a e 48b si attua una rettifica del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, sulla base della copertura del suolo 2012 - Regione Veneto.
- Con l'ambito 50 si stralcia la previsione di un lotto inedito (tipologia E4), con volumetria predefinita di 600 mc.
- Con l'ambito 51 si riclassifica una porzione di zona agricola, interclusa tra le Z.T.O. A/6 e C1/13, in area di verde privato.
- Con gli ambiti 52a e 52b si rimodula il perimetro della Z.T.O. F2/1 (impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili), riclassificando rispettivamente una porzione delle contigue D2/s e F1/1 (aree per servizi di interesse generale).

#### 4. *Nuove zone territoriali.*

- Con l'ambito 53 si riclassifica una porzione di zona agricola di 7.918 mq in Z.T.O. C2, con obbligo di strumento urbanistico attuativo. L'area è classificata come parco campagna nella tavola 4 – Trasformabilità del PATI.
- Con l'ambito 54 si riclassifica la porzione agricola interclusa dalle zone A/7 e C2/3 (1.855 mq), assimilandola alla limitrofa Z.T.O. A/7.
- Con l'ambito 55 si provvede a recepire l'Accordo di Pianificazione, approvato in sede di adozione del PATI, che prevede la trasformazione di una porzione di zona agricola in Z.T.O. C1, pari a 8.360 mq.
- Con gli ambiti 56, 57 e 58 si individuano 3 nuovi lotti di tipologia E4, con volumetria predefinita di 600 mc, per una superficie totale di 6.110 mq.

#### 5. *Viabilità.*

- Con l'ambito 59 si stralcia la previsione dell'area a standard (parcheggio), assimilandone la superficie a quella del percorso

pedonale obbligatorio, prospiciente la parrocchia di San  
Bartolomeo del capoluogo.



## Verifica del dimensionamento

Si è ridefinito l'intero quadro del dimensionamento di piano, eliminando i riferimenti ai lotti, comparti e PUA attuati o non confermati con la presente variante, allineandolo con lo stato di attuazione di tutti i PUA e la riclassificazione delle ZTO in conformità agli indici e parametri definiti dall'art. 2 del DM 1444/68. Si è contestualmente verificato lo stato di attuazione degli standard urbanistici afferenti al sistema insediativo.

La verifica della capacità insediativa è stata fatta ricostruendo la capacità insediativa del PRG previgente all'entrata in vigore del PATI, cui è stata sottratta la capacità insediativa stralciata con diversi provvedimenti (varianti verdi o con la presente variante) definendo la capacità insediativa residua cui è stata aggiunta la capacità insediativa aggiuntiva della presente variante al PI tenendo conto dei nuovi indici fondiari e del nuovo parametro della Superficie Complessiva. Lo schema di calcolo utilizzato è il seguente: Capacità insediativa complessiva del PI = Capacità insediativa PRG – Capacità insediativa Stralciata da PRG + Capacità insediativa aggiuntiva da PI.

Dal computo analitico dei lotti localizzati entro PUA attuati o in corso di attuazione, le zone C2 oppure entro le ex zone E4, ovvero definite mediante specifico accordo di pianificazione risultano localizzati nell'ex PRG di Chiarano 127.782 mc complessivi, di cui 2.400 mc nell'ATO 9 Bidoggia, 1.600 mc nell'ATO 10 Prepier, 85.870 mc nell'ATO 11 di Chiarano e 37.912 mc nell'ATO 12 di Fossalta Maggiore, per un totale di 852 abitanti teorici.

La capacità insediativa stralciata, localizzata quasi completamente nelle zone C2 stralciate sia con una precedente Variante Verde, sia con la presente Variante al PI per un totale di 70.2912 mc, di cui 56.732 mc nell'ATO di Chiarano e 12.560 mc nell'ATO di Fossalta Maggiore. C'è una modesta riduzione anche nell'ATO di 9 e 10 che deriva dalla semplice rimodulazione della capacità insediativa definita per i lotti compresi negli ambiti di edificazione diffusa in conformità alle Norme di Attuazione del PAT e tenendo conto dei nuovi parametri edilizi adottati (riferiti alla Superficie Complessiva e non al Volume vuoto per pieno).

Il carico insediativo che la variante al PI introduce è riconducibile a tre fattispecie: capacità insediativa localizzata nelle zone C1 riclassificate a seguito dell'introduzione dell'indice di edificabilità fondiaria primario, perequato (stimato con una saturazione all'80%) e del bonus di riqualificazione energetica (stimato con un grado di utilizzo del 48%); nuova zona C2 e tre nuovi lotti negli ambiti di edificazione diffusa, per un totale di 30.965 mc, di cui 600 mc nell'ATO 9, 8.186 nell'ATO di Chiarano e 22.179 nell'ATO di Fossalta Maggiore.

La capacità insediativa complessiva del PI ammonta pertanto a 88.455 mc, pari a 590 abitanti teorici aggiuntivi, di cui 2.400 mc nell'ATO 9, 1200 mc nell'ATO 10, 37.324 mc nell'ATO 11 e 47.531 mc nell'ATO 12.

CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA PI	SALDO ATO 09	SALDO ATO 10	SALDO ATO 11	SALDO ATO 12	SALDO ATO 13	CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE PI	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
Capacità Insediativa residua PRG	1.800	1.200	29.138	25.352	-	57.490	383
Capacità Insediativa Aggiuntiva PI	600	-	8.186	22.179	-	30.965	206
<b>Capacità Insediativa Totale PI</b>	<b>2.400</b>	<b>1.200</b>	<b>37.324</b>	<b>47.531</b>	<b>-</b>	<b>88.455</b>	<b>590</b>

Tabella 1 Capacità insediativa complessiva del PI

Il carico insediativo che resta a disposizione del comune di Chiarano per successive varianti, che abbiamo definito come “capacità insediativa residua del PRC – Piano Regolatore Comunale” è riportato nella successiva Tabella 6 ed ammonta a 128.619 mc, di cui 89.292 mc da PAT mentre ben 39.327 mc derivano dal ridimensionamento del PRG previgente. Va solo notato che nel caso dell'ATO di Fossalta Maggiore il carico insediativo aggiunto è superiore a quello stralciato per cui si è attinto per 9.619 mc al dimensionamento del PAT relativo a quell'ambito territoriale omogeneo.

Abbiamo visto che la capacità insediativa del Piano degli Interventi ammonta a 88.455 mc, corrispondenti 590 abitanti teorici. Poiché i residenti a gennaio del 2018 ammontano a 3.723 unità, il carico insediativo complessivo si attesta a 4.313 abitanti teorici.

DOTAZIONI STANDARD TERRITORIALI	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	STANDARD mq/abitante
Sa - Aree per l'istruzione	19.929,3	7.476,2	27.405,5	4.313	6,4
Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	44.992,5	13.711,5	58.704,1	4.313	13,6
Sc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	57.559,7	19.943,8	77.503,5	4.313	18,0
P - Aree per parcheggi	18.174,3	4.218,3	22.392,5	4.313	5,2
<b>Totale</b>	<b>140.655,8</b>	<b>45.349,8</b>	<b>186.005,6</b>	<b>4.313</b>	<b>43,1</b>

Tabella 2 Verifica della dotazione degli standard

Come si può notare dalla tabella n. 8, la dotazione degli standard di 43,1 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante). Risulta buona la dotazione degli standard urbanistici sia in relazione alle aree ed attrezzature esistenti, sia considerando le nuove previsioni

## Verifica relativa al consumo di suolo

La variante ha comportato la riclassificazione come zona agricola di 6,95 ettari di superficie compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, come di seguito illustrato nella tabella n. 3:

Ambiti di Variante - Riclassificazione in zona agricola		
N_ATO	DESCRIZIONE	AREA
11	ex C2/11	35.800
11	ex C2/14	5.627
12	ex C2/10	10.466
13	ex D1/13 + Aree a standard	8.297
13	ex D1/15	9.347
<b>TOTALE</b>		<b>69.537</b>

Tabella 3 Abiti riclassificati come zona agricola entro ambiti di urbanizzazione consolidata

Al tempo stesso sono state trasformati 2,4 ettari di aree agricole in zone edificabili, come da tabella 4:

Ambiti di Variante - Nuova zona edificabile		
N_ATO	DESCRIZIONE	AREA
	C2/3	7.918
	A/7	1.855
	Accordo di pianificazione	8.360
	Lotti E4 a SC predefinita	6.110
<b>TOTALE</b>		<b>24.243</b>

Tabella 4 nuove aree edificabili in ambiti di urbanizzazione consolidata

Infine, le aree trasformabili localizzate all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ammontano a **6,34** ettari, così distinte: un lotto localizzato entro l'ATO 9 in un ambito di edificazione diffusa, parte della la zona C2/1 localizzata nell'ATO 11 di Chiarano, parte della zona C2/3 localizzata nell'ATO 12 di Fossalta Maggiore e la zona produttiva D1/6 localizzata nell'ATO 13.

Ambiti di Variante - Consumo di suolo		
N_ATO	DESCRIZIONE	AREA
9	Lotto ineditato - tipo E4	1.280
11	Z.T.O. C2/1	15.717
12	Z.T.O. C2/3	7.918
13	Z.T.O. D1/6	38.485
<b>TOTALE</b>		<b>63.400</b>

Tabella 5 Calcolo delle superfici trasformabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata

Poiché 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 ettari **6,50**, come stabilita nella DGR n. 668 del 15 maggio 2018, la quantità residua utilizzabile è pari a mq 1.600.

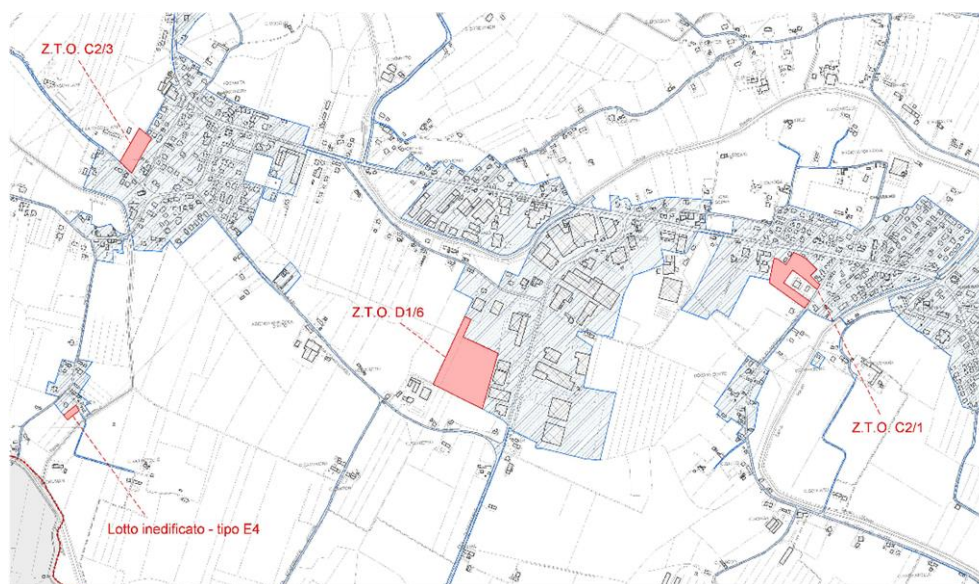


Figura 2 Localizzazione delle aree trasformabili che consumano suolo.

## Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo, la presente Variante n. 1 al PI, relativa alla disciplina delle zone agricole, e alla limitata variazione di limiti di zona, non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.