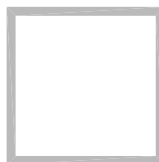
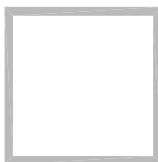


COMUNE DI VILLA del CONTE  
Provincia di Padova

P.A.T.



## ESTRATTO NORME TECNICHE ARTICOLI VARIATI

## VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14 / 2017 E D.G.R.V. 668 / 2018

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA  
Settore Urbanistica

COMUNE DI VILLA DEL CONTE  
**Il Sindaco**  
Antonella Argenti

**Assessore ai Piani**  
Giacinto Pegoraro

**Assessore all' Urbanistica**  
Matteo Stocco

**Il Segretario**  
Dott. Luca Scarangella

**Il Responsabile Area Tecnica**  
Arch. Demetrio Zattarin

---

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Liliana Montin

**RAPPORTO AMB. - V.A.S.**  
Studio Beninca' - Associazione  
tra professionisti



dicembre 2019

# **VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 E DGRV 668/2018**

## **ESTRATTO NORME TECNICHE ARTICOLI VARIATI**

### **TESTO COMPARATO**

#### **Art. 16 - Ambiti naturalistici di livello regionale**

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel PTCP, corrispondenti a indicazioni del PTRC, ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

#### PRESCRIZIONI

2. Negli ambiti fluviali esterni alle zone di espansione e di completamento, è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ad eccezione dei casi di comprovata pubblica necessità, è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Dovrà in ogni caso essere preventivamente consultato l'Ente gestore del corpo idrico, anche per gli interventi ricadenti all'interno delle zone di espansione e di completamento qualora prescritto dalla normativa di tutela idraulica vigente.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Nella formazione del PI si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

4. Va altresì rispettato quanto disposto dal PTCP art. 22a e dal PTRC art. 19. Sono individuati i seguenti ambiti:

- “ambiti fluviali del Tergola”;
- “sorgenti del Vandura e relativi ambiti fluviali”.

## CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO

Il capo IV delle Norme Tecniche del PAT è interamente confermato ad eccezione del seguente paragrafo concernente il territorio agricolo:

### **IL TERRITORIO AGRICOLO - Limite quantitativo massimo di suolo trasformabile**

Rif. legislativi: L.R. 14/2018 e DGR 668/2018

#### DIRETTIVE

1. La DGR 668/2018 assegna a ciascun comune un limite quantitativo massimo di suolo trasformabile stabilendo che *“per tutti i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i PI e con le varianti ai PI”*; la DGR 668/2018 indica per il Comune di Villa del Conte un limite quantitativo di suolo trasformabile di Ha 31,14, superiore alla quota rimanente di SAU a seguito delle previsioni operate con il PI, pertanto va assunto a riferimento quest'ultimo valore che è pari a **17,0179 Ha**.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

2. Qualora accertato che, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 14/2017, non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e risulti quindi necessario individuare in sede di P.I. interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al P.A.T.;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare, ai sensi del comma 4bis dell'art. 17 della L.R. 11/2004, i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., 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

3. Il Piano di Assetto del Territorio è un piano strutturale che indica le strategie, il Piano degli Interventi è un piano operativo che indica nel dettaglio le azioni da intraprendere. Si è evidenziata allora la possibilità/opportunità di migliorare la caratterizzazione del piano strutturale in modo tale da consentire un sufficiente grado di flessibilità per le future scelte che verranno fatte in sede di PI

Il territorio di Villa del Conte è un tipico territorio di alta pianura caratterizzato da uno sviluppo urbano denso e caotico, sviluppatosi dapprima lungo gli assi viari, poi dilagato a macchia d'olio,

ormai interrotto soltanto da alcune aree agricole di margine, dando luogo a un tipo di edificazione “diffusa” molto accentuata e poco accentrata verso i centri abitati. Il presente piano (come si può vedere dalla Tavola allegata alla VAS), vuole avere una continuità rispetto all’attuale strumento urbanistico vigente (PRG), e andare a consolidare in primo luogo i centri abitati, attraverso la previsione di linee di espansione per andare a “riempire” le aree agricole marginali tra le aree di urbanizzazione consolidata, in secondo luogo legittimare con l’individuazione dell’edificazione diffusa uno stato dei luoghi che come detto in precedenza è caratterizzato da una forte presenza di edificato lungo la viabilità principale.

4. La quantità di suolo 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 quantità di suolo, del nuovo volume assentito e realizzato.

5. Sono sempre consentiti, in deroga ai limiti dimensionali stabiliti dalla DGRV 668/2018, gli interventi di cui all’art. 12 della L.R. 14/2017.

**Art. 50 - Aree di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive)**

Rif. legislativi:

Legge Regionale 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio”; DGRV n. 668/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. 14/2017.

1. Il PAT individua come aree di urbanizzazione consolidata l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola

2. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai perimetri delineati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle aree interessate da “invarianti”, le aree “non idonee”, le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella tavola 2, 3 e 4 del PAT. Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo di cui alla L.R. 14/2017 e DGR 668/2018 del dimensionamento complessivo del PAT, impedendo

(o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

3. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di suolo trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l’ATO di appartenenza. Come previsto dalla L.R. 14/2017 la riclassificazione di aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati con la presente variante di adeguamento comporterà consumo di suolo.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, in coerenza con quanto previsto dall’art. 20 della L.R. 11/2010, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

4. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono, inoltre, tutte le aree di espansione previste dal PRG vigente che risultano già convenzionate al momento di adozione del PAT, mentre le aree con PUA non ancora convenzionati, possono essere indicate come “aree di urbanizzazione programmata”.

#### DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

5. Il PI, nell’ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, disciplina le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di completamento in cui gli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento di edifici esistenti, o di ristrutturazione edilizia sono subordinati a PUA, alla formazione obbligatoria di comparti edificatori o a titoli abilitativi convenzionati, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, anche in applicazione dei principi perequativi di cui alle presenti norme.

6. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PAT, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. Il PI potrà indicarne altri purché di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

7. A norma dell’art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, e gli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano un credito edilizio.

8. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titoli abilitativi convenzionati, sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e della disciplina del PI.

9. La percentuale del 5% di espansione produttiva prevista dal PAT consentita ai sensi dell’art. 31 del PTCP potrà essere attuata soltanto nei casi di ridefinizione del perimetro del tessuto urbanizzato produttivo e quindi tramite interventi in concessione diretta che non necessitino di nuove opere di urbanizzazione. Nuove linee preferenziali di sviluppo produttivo potranno essere recepite a seguito di un’opportuna variante al PATI del Camposampierese.